

de quorum, conforme a lo dispuesto en el artículo 41 de la ley 765 de 2001, se realizaría la segunda reunión el 2 de abril de 2018 a las 10 a.m. en el kiosco del condominio, con un número plural de copropietarios, cualquiera que sea el porcentaje por ellos representado; que se anexa listado de copropietarios morosos y se pone a disposición de los convocados, el reglamento de la copropiedad, los estados financieros del año 2017 y el presupuesto del año 2018. (fls. 125-126).

Acta No 32 de 2018, Asamblea General Ordinaria de Copropietarios Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II del 31 de marzo de 2018, en la que se lee que a las 10:20 minutos se da inicio a la misma con la constancia de comparecencia de 17 personas que en forma directa o representadas acuden al acto, de un total de 32 personas que integran la asamblea de copropietarios, de los que sólo están habilitados para votar 24 copropietarios, por estar al día en el pago de las cuotas de administración o haber firmado acuerdos de pago; y que existe por ello un quorum de 70% de las personas que integran la copropiedad.

En el listado de los 32 copropietarios aparecen firmadas 17 casillas y 15 en blanco 14 presentes, 3 por poder y que ellos corresponden a un 70% de los 24 copropietarios habilitados. (fls. 128 al 171).

Copias de las decisiones de primera y segunda instancia en lo que respecta a procesos ejecutivos e impugnación de actas de asamblea de la copropiedad demandada<sup>2</sup> (fls. 250 al 279).

Se oyó en interrogatorio a la representante legal de la copropiedad demandada, los copropietarios Leticia Ceballos, Julio Eduardo Vargas Ceballos y los testimonios de Sandra Cuellar y William Torres

3. El análisis de las pruebas recaudadas y su confrontación con lo regulado en el reglamento de propiedad horizontal y lo dispuesto en la Ley 675 de 2001 que rige para la copropiedad en cuestión, no obstante su conformación anterior a su entrada en vigencia, por así disponerlo el artículo 86 de la misma disposición, permite concluir que la decisión apelada se mantendrá, pues los actos emitidos en la asamblea atacada si están viciados de nulidad.

En efecto, aunque el juez erradamente consideró que la convocatoria a la asamblea de copropietarios no se había realizado oportunamente, aunque si lo fue, pues se comunicó el día 15 de marzo de 2018 a la reunión que se celebró el día 31 de marzo de la misma anualidad, de donde se deriva que si se realizó con los 15 días calendario de anticipación que exige el artículo 39 de la citada ley.

Lo cierto es que la determinación del quorum para deliberar y tomar las decisiones en ese acto de asamblea ordinaria resulta contrario a la ley y es causa suficiente para la anulación de los actos emitidos en aquella reunión.

3.1. Como se dejó expuesto, la ley 675 de 2001 regula cómo se conforma el quórum deliberativo y decisorio para estos actos, imponiendo en su artículo 45 que se requiere para deliberar en asamblea general ordinaria la asistencia de no menos del 50% de los coeficientes de la copropiedad y que las decisiones se tomarán por la mitad más uno de los uno de los coeficientes de propiedad.

Asimismo, dispone el artículo 41 de la misma ley que, de no poder puede sesionar la asamblea general de propietarios por falta de quórum, se convocará a 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.), sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios representados en la respectiva sesión.

<sup>2</sup> Proceso 2016-0319 ejecutivo singular, 2016-0215 impugnación actas de asamblea. 2016-00268 Ejecutivo singular, 2016-0269 Ejecutivo singular.

Esto es, que la ley regula con detenimiento, como superar los inconvenientes que puedan presentarse en conformación del quórum para deliberar y decidir por la inasistencia de los copropietarios a la asamblea general ordinaria y que su regulación no fue observada en el acta de asamblea ordinaria atacada y esa omisión genera la nulidad de los actos allí desarrollados. Pues en efecto, como se desprende del reglamento de copropiedad horizontal y el acta de asamblea atacada, claro es que el día 31 de enero de 2018 sólo se hicieron presentes en el Kiosco del Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II, 17 personas que en forma directa o representadas acuden al acto, de un total de 32 personas que integran la asamblea de copropietarios.

Que el quórum se estableció considerando que sólo estaban habilitados para votar 24 copropietarios al día en el pago de las cuotas de administración, y que las 17 personas concurrentes equivalían al 70% de las 24 personas que para dichos efectos integran la copropiedad.

Esto es, que el quórum deliberatorio y decisorio en la asamblea general del 31 de marzo de 2018 se estableció no con base en los coeficientes de la copropiedad, como lo dispone la ley, vale decir, observando lo dispuesto en el artículo 9 de los estatutos de agrupación que señala que a cada uno de los 82 lotes o unidades privadas que la constituyen le corresponde un coeficiente del 1.2195% del 100% de la copropiedad; sino bajo la consideración de que sólo habían 24 copropietarios al día en el pago de las expensas comunes y que de ellos los 17 comparecientes, directos y representados, equivalían al 70% de la copropiedad.

Desconocimiento legal que se califica de arbitrario, pues tanto en el texto del artículo 41 de la ley 675 de 2001, que en el acta de aquella reunión se dice aplicar, como en los propios estatutos de la copropiedad artículo 20, que no se toma en consideración, existían mecanismos que permitían superar la falta de quórum deliberatorio y decisorio para la asamblea general ordinaria de copropietarios.

Esto es, que si por cualquier razón no asistían al inicio el 50% de los coeficientes de la copropiedad, la solución estaba en anunciar desde la misma convocatoria la realización de otra reunión con el mismo propósito que se programa para el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados.

Y el reglamento de propiedad horizontal, artículo 19 prevé que de no reunirse el quórum del 50% de los coeficientes de la copropiedad, una hora más tarde de aquella a la que se hizo la convocatoria, haría quórum un número de copropietarios cuyos coeficientes sumen más del 20% del total, y si tampoco se reúne ese quórum se hará otra convocatoria para el día siguiente, en la que hará quórum deliberatorio y decisorio un número plural de copropietarios y las decisiones de la asamblea se tomarán por mayoría de los votos de los propietarios y representantes asistentes a dicha reunión. (fl. 51 vto. c.1.)

3.2. Del acta de la asamblea ordinaria del día 31 de enero de 2018 del Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II se desprende que se hizo caso omiso de las reglamentaciones legales y del reglamento de propiedad horizontal, pues en la verificación del quórum, solo se hizo la consideración antes expuesta y se pasó seguidamente, en el mismo acto instalado, a la lectura y aprobación del orden del día, elección de la comisión verificadora del acta de asamblea, informe del consejo de administración, presentación y aprobación de los estados financieros, presentación y aprobación del presupuesto para el año 2018, elección del consejo de administración para el 2018, elección del administrador para el 2018, elección del comité de convivencia para el 2018, elección del comité de conciliación para el 2018, y proposiciones y varios. (fl. 128 a 144 c.1.)

Determinaciones todas afectadas con la advertida nulidad, pues se dio inicio a la reunión sin que se hubiere determinado en debida forma el quórum necesario para deliberar y decidir como asamblea ordinaria del Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II.

### 3.3. Respuesta al apelante.

Como se dejó expuesto, asiste razón al recurrente en que la convocatoria si se realizó en tiempo oportuno, pero no en la no determinación adecuada del quórum de instalación y deliberación de la misma, pues se dejó de hacerlo con base en los coeficientes de los copropietarios, como en la regulación legal y el reglamento de la copropiedad se tiene establecido, aun sin considerar la existencia o no de construcciones en los lotes que componen el conjunto.

Pues no era facultativo de la asamblea crearse reglas para determinar el quórum e instalar la asamblea del 31 de enero de 2018, deliberar y decidir con desconocimiento de las reglamentaciones legales aplicables y las estatutarias de la copropiedad.

Ni puede derivarse semejante facultad de lo estipulado en el artículo 17 del reglamento de copropiedad que si bien señala que "es necesario estar a paz y salvo con las cuotas de mantenimiento para tener derecho a voz y voto en la asamblea", no se altera en esa previsión la forma de determinar el quórum de instalación ni de decisión, cuando no concurren o puedan participar el número mínimo de coeficientes que la ley señala necesarios para instalar la sesión de asamblea ordinaria, pues dicho evento está ya regulado en la ley y el propio estatuto del condominio en cuestión, en su artículo 19, según se dejó expuesto.

Por ello los reparos del recurrente no encuentran prosperidad y la decisión apelada será confirmada.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, en Sala Civil – Familia de decisión, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### RESUELVE

**CONFIRMAR**, por las razones expuestas, la sentencia dictada el 28 de mayo de 2019, por el juzgado primero civil del circuito de Fusagasugá.

Condenar en costas de segunda instancia a la parte recurrente, fíjense como agencias en derecho la suma de \$1.500.000, liquídense por el juez de conocimiento inicial.

Notifíquese y cúmplase,

Los Magistrados

JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS

JAI ME LONDOÑO SALAZAR

GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ

## ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

Acta No. 32 de 2018

Fecha: Sábado 31 de marzo de 2018

Lugar: Kiosco del CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

Siendo las 10:20 de la mañana del día 31 de marzo de 2018, reunidos en el Kiosco comunal los copropietarios del Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II en Asamblea Anual Ordinaria de PROPIETARIOS del año 2018, según convocatoria efectuada el 15 de Marzo de 2018 se registraron en el acta de asistencia un total de 17 personas, de forma directa o mediante poder debidamente otorgado de un total de 32 personas que integran la asamblea de copropietarios, de los cuales solo 24 copropietarios están habilitados para votar por encontrasen al día en las cuotas de administración o haber efectuado acuerdo de pago de la deuda con anterioridad y autorizados por la asamblea, encontrando que existe quorum del 70.8 % de las personas que integran la copropiedad:

### DESARROLLO DE LA ASAMBLEA

Se da inicio a la asamblea anual ordinaria, con el uso de la palabra de parte del copropietario Ricardo Mahecha, quien propone que la asamblea sea presidida por la Dra Mireya Ramírez, quien tiene poder para representar a Judith Perdomo, la asamblea aprueba la proposición y la Dra. Mireya, acepta el nombramiento.

#### 1. VERIFICACION DE QUORUM

La verificación del quórum se efectuó con base en la lista de asistencia a la asamblea, firmada por los asistentes y los apoderados, tal como se muestra a continuación.

Nro	PROPIETARIO	Asistencia	Observación	Estado	Firma
1	Henry Sacristan			En Mora	
2	Patricia Vargas			En Mora	
3	Leticia Ceballos de Vargas			En Mora	
4	INVERSIONES SANTOS CAMARGO				
5	CARLOS ALBERTO GALLEG0		PODER		
6	Jairo Ramirez				
7	Paulina Mendoza				
8	Cecilia Mendoza				
9	Daniel Vargas			En Mora	
10	Santiago Vargas			En Mora	
11	Juan Miguel Vargas			En Mora	
12	Maria Consuelo Vargas			En Mora	
13	Maria Luz Guzman de Peña			En Mora	
14	Ricardo Mahecha				
15	Mandius Romero				
16	José E. Guerrero				
17	William A. Torres				
18	Judith Perdomo		PODER		
19	Amparo Orozco				
20	Francía y Constanza Posada				
21	Jorge Morales			En Mora	
22	Sandra Romero			En Mora	
23	Francisco Mendez			En Mora	
24	Marco A. Paredes				
25	Cecilia Pelaez		PODER		
26	Diana Ramirez				
27	Juan Alberto Garcia				
28	Jose Almansa / Lucia pabon				
29	Jose German Bello				
30	Julio Eduardo Vargas			En Mora	
31	Jaime Pardo Pardo			En Mora	
32	Gustavo Chavez				

PRESENTES	14	0	0%	12
REPRESENTADOS CON PODER	3	0	0%	
TOTAL ASISTENTES	17	0	0% QUORUM	
INHABILITADOS PARA VOTAR				
VOTOS A FAVOR				
VOTOS EN CONTRA				
PORCENTAJE				

53% ASISTENCIAS.

24. COPROPIETARIOS HABILITADOS:  
70,8%

684

De los 32 copropietarios que conforman el condominio se hicieron presentes 17, de los cuales 14 son presenciales y 3 con poder.

Teniendo en cuenta que el reglamento considera que los propietarios que no estén al día en sus cuotas de administración no pueden votar, de los 32 copropietarios que conforman la copropiedad quedan habilitados para votar 24.

Por lo tanto la asamblea considera que de los 24 copropietarios habilitados para votar, están presentes 17, lo cual representa un 70.8%, por lo tanto hay quórum para deliberar y aprueba por unanimidad el desarrollo de la misma.

## 2.- ELECCIÓN DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

La asamblea de manera unánime elige a la Dra. Mireya Ramírez como presidente de la asamblea y al señor Marco Antonio Paredes como secretario de la misma, quienes aceptan su elección.

## 3.- LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.

A continuación se da lectura del orden día de la asamblea, el cual fue aprobado por unanimidad por la asamblea.

Orden del día:

1. Verificación del Quórum
2. Elección del Presidente y Secretario de la Asamblea
3. Lectura y aprobación del Orden del día
4. Elección comisión verificadora del acta de Asamblea
5. Informe de la Administración
6. Presentación y aprobación de los Estados Financieros a 31 de Diciembre de 2017
7. Presentación y Aprobación del Presupuesto para el año 2018
8. Elección de Consejo de Administración
9. Elección del Administrador
10. Elección de Comité de Convivencia.
11. Elección de Comité de Conciliación.
12. Propositiones y varios.

## 4. ELECCIÓN COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA DE ASAMBLEA.

Para la comisión verificadora del acta, la asamblea propuso a los siguientes copropietarios quienes aceptaron el nombramiento.

Diana Ramírez, William Torres y Ricardo Mahecha.

5. INFORME CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN 2017

A continuación el señor German Bello dio lectura al informe de administración.

INFORME DE GESTION AÑO 2017

El funcionamiento del condominio tanto en su parte administrativa como financiera ha sido posible gracias a la participación del grupo de copropietarios que han asumido con responsabilidad sus obligaciones, entre ellas el pago de sus cuotas de administración, la asistencia a las asambleas, el aporte de sugerencias al bienestar y la aceptación de medidas de convivencia adoptadas por el consejo.

Ha sido fundamental en el tema financiero la decisión de algunos copropietarios que se encontraban en mora de ponerse al día o hacer acuerdos de pago. Igualmente debemos destacar el pago anticipado de cuotas que actualmente hacen aproximadamente 15 vecinos. Este gesto de solidaridad nos ha permitido contar con \$10 millones para poder atender los gastos básicos del condominio.

La gestión de administración ha sido atendida desde varios frentes:

- 1- Mantenimiento de zonas comunes y áreas privadas en prados, jardinería y cercas vivas con el respectivo manejo de los residuos vegetales.
- 2- Mantenimiento de zonas comunes construidas: piscina kiosk, casa portería.
- 3- Mantenimiento de vías
- 4- Manejo de recursos, atendiendo todos los compromisos con proveedores, laborales y legales.
- 5- Acciones de recuperación de cartera y gestiones ante entidades.
- 6- Directrices de ejecución por parte del consejo de administración

Estos trabajos han sido realizados por copropietarios colaboradores para que los gastos de funcionamiento sean los menores posibles.

Se relacionan algunos gastos, por fuera de los básicos, que se han podido atender dada su importancia:

- 1- Compra de un software contable
- 2- Radicación en la Oficina de Registro del Reglamento de Propiedad Horizontal
- 3- Honorarios a un asesor laboral por el contrato de trabajo del todero
- 4- Gastos legales e procesos ejecutivos y de impugnación de actas
- 5- Cambio de ventanas de la casa de la portería
- 6- Radioteléfono y celular para comunicación y red de seguridad

La responsabilidad de tareas ha sido atendida de la siguiente forma:

- Paulina y Cecilia Mendoza: mantenimiento y ornato
- Marco Antonio Paredes y Germán Bello: manejo de recursos
- Sandra Castro: Representación legal
- Consejo de administración: Directrices de trabajo

El tema contable se maneja de la siguiente forma: El software está instalado en el computador de Germán Bello y la alimentación de datos se hace en el condominio y se le entrega al contador para su revisión y aprobación. Es un procedimiento para disminuir costos.

Tenemos en cobro jurídico a los propietarios de los lotes 1 y 2 y a la familia Vargas. El resto de copropietarios están al día o tienen compromiso de pago.

Las medidas tomadas con respecto a la portería y el manejo de residuos vegetales han tenido aceptación a pesar de una duda razonable inicial. Para la portería se mandaron hacer llaves por encargo y actualmente el asunto se maneja sin problemas. En cuanto a los residuos vegetales los copropietarios hicieron sus composteros y el exceso de ellos, por corte en zonas comunales o de cercas vivas, se está llevando en transporte contratado a un sitio recomendado por la CAR.

Estamos al día en el pago de compromisos laborales incluidas las prestaciones y seguridad social. Con respecto a la piscina se logró ponerla en funcionamiento haciendo los arreglos necesarios para que el agua se mantenga en las condiciones idóneas para su uso. Se hizo un trabajo en el cuarte de máquinas que incluyó el cambio de la motobomba, el filtro y toda la instalación eléctrica. Contamos para ello con la asesoría y dirección de la obra, sin costo para el condominio, de nuestro vecino copropietario Juan Alberto García. La motobomba y \$300.000 fueron donados por doña Leticia de Vargas con la claridad que era de su iniciativa, voluntaria y sin incidencia en su deuda con el condominio. Se está cotizando el trabajo para eliminar una filtración. En la medida en que se recaude la cuota extraordinaria se irán adelantando otras mejoras.

De igual manera el señor Marco Antonio Paredes leyó el informe presentado por la Dra. Mireya Ramírez Abogaca de la copropiedad sobre los procesos en los cuales está inmerso el Condominio, los cuales forman parte integral de esta acta.

Señores:

COOPROPIETARIOS CONJUNTO VEGA DE OSTOS II  
Bogotá D. C.

Asunto: Informe de Procesos a 31 de marzo de 2018

PROCESO EJECUTIVO 2DA INTANCIA 331-2016

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL

DEMANDANTE: CONJUNTO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

DEMANDADO: SANTIAGO VARGAS CEBALLOS

OBJETO: Acción ejecutiva que busca el cobro de las cuotas de administración causadas y no pagadas por 6 lotes de propiedad del demandado (a), desde Abril de 2011 hasta marzo de 2016, cuya cuantía supera la suma de \$96.381.510.00.

ESTADO ACTUAL: El Juez Segundo Civil del Circuito CONFIRMA la segunda instancia sentencia que ordena seguir adelante la ejecución, condena en costas de 1 instancia el 9% del valor de las pretensiones y en segunda instancia la suma de \$10.000.000.00



La liquidación a la fecha es de \$20.383.585 por lote, desde marzo de 2011 hasta marzo de 2016, para un total adeudado de \$122.301.511 por capital e intereses.

Condena en costas 1° instancia: 11.007.136.00

Condena en costas 2° instancia: 10.000.000.00

Total liquidación: \$143.309.000.00 más gastos del proceso.

MEDIDAS CAUTELALES. Se encuentran embargados los lotes No. 23 y 24 FMI 157 48207 y 157 48208, pendiente el secuestro, avalúo y remate. Se envía derecho de petición a la Alcaldía para que aceleren el secuestro de los bienes.

EJEMPLO. Si el avalúo indica que son a \$100.000.000 c/u, a remate salen por el 70%, es decir a \$70.000.000.00

PASO A SEGUIR: Practicar el secuestro y avalúo mediante perito, por que el avalúo catastral no tiene en cuenta la afectación por ronda hídrica. La perito cobra \$300.000.00 por avalúo.

PROCESO EJECUTIVO N° 2016-268

JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO

DEMANDANTE: CONJUNTO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

DEMANDADO: JULIO EDUARDO VARGAS

ESTADO ACTUAL: El Tribunal Superior de Cundinamarca CONFIRMA la segunda instancia sentencia que ordena seguir adelante la ejecución, condena en costas de 1 instancia la suma de \$4.000.000.00 y segunda instancia esta por liquidarse.

La liquidación a la fecha es de \$20.383.585 por lote, desde marzo de 2011 hasta marzo de 2016, para un total adeudado de \$142.685.000 por capital e intereses.

Condena en costas 1° instancia: 4.000.000.00, Condena en costas 2° instancia: ----. Total liquidación: \$146.685.000.00 más gastos del proceso.

MEDIDAS CAUTELALES. Se encuentran embargados los lotes No. 75 y 76 Se registró medida cautelar ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos sobre los inmuebles 157-48259 y 157-48260, pendiente el secuestro, avalúo y remate. Se envía derecho de petición a la Alcaldía para que aceleren el secuestro de los bienes. EJEMPLO. Si el avalúo indica que son a \$100.000.000 c/u, a remate salen por el 70%, es decir a \$70.000.000.00

PASO A SEGUIR: Practicar el secuestro y avalúo mediante perito, por que el avalúo catastral no tiene en cuenta la afectación por ronda hídrica. La perito cobra \$300.000.00 por avalúo.

PROCESO EJECUTIVO N° 2016-269

JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO

DEMANDANTE: CONJUNTO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

DEMANDADO: MARIA CONSUELO VARGAS CEBALLOS

ESTADO ACTUAL: Sentencia a favor del CONJUNTO, La liquidación a la fecha es de \$20.383.585 por lote, desde marzo de 2011 hasta marzo de 2016, para un total adeudado de \$142.685.000 por capital e intereses.

Condena en costas 1ª instancia: 4.000.000.00

La contraparte apeló y está pendiente su envío ante el Tribunal Superior de Cundinamarca, el mismo que ya decidió sobre el caso de Julio Vargas.

MEDIDA CAUTELAR: Se decretó embargo lotes 35 y 39 pero no fueron registrados por que se encontraban vigentes los embargos del anterior proceso ejecutivo. PASO A SEGUIR: Levantar otros embargos y solicitar nuevamente el embargo.

PROCESO EJECUTIVO 413-2016

JUZGADO SEGUNDO CIVIL CIRCUITO

DEMANDANTE: CONJUNTO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

DEMANDADO: LETICIA CEBALLOS DE VARGAS

OBJETO: Acción ejecutiva que busca el cobro de las cuotas de administración causadas y no pagadas por los lotes de propiedad del demandado (a), desde Abril de 2011 hasta marzo de 2016, cuya cuantía supera la suma de \$230.000.000.00 según mandamiento ejecutivo que solo ordenó el pago del 6% anual por concepto de interese sobre las deuda de sus 21 lotes.

ESTADO ACTUAL: Se practicó audiencia inicial, se escucharon a las partes en interrogatorio y se fijó fecha para AUDIENCIA DE INSTRUCCIÓN Y JUZGAMIENTO para el 30 de abril de 2018, se escucharán los testigos a las 9:00 am y a las 2:00 pm.

MEDIDAS CAUTELARES: Se encuentran embargados los siguientes inmuebles:

Lote No. 15 del Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II Propiedad Horizontal según se registra en el Folio de Matrícula inmobiliaria No. 157 - 48199 anexo a la presente.

Lote No. 16 del Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II Propiedad Horizontal según se registra en el Folio de Matrícula inmobiliaria No. 157 - 48200 anexo a la presente.

Lote No. 17 del Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II Propiedad Horizontal según se registra en el Folio de Matrícula inmobiliaria No. 157 - 48201 anexo a la presente.

Lote No. 51 del Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II Propiedad Horizontal según se registra en el Folio de Matrícula inmobiliaria No. 157 - 48235 anexo a la presente.

Lote No. 58 del Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II Propiedad Horizontal según se registra en el Folio de Matrícula inmobiliaria No. 157 - 48242 anexo a la presente.

PROCESO EJECUTIVO 319-2016

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL

DEMANDANTE: CONJUNTO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

DEMANDADO: MARIA PATRICIA VARGAS CEBALLOS

OBJETO: Acción ejecutiva que busca el cobro de las cuotas de administración causadas y no pagadas por los lotes de propiedad de la demandada, desde Abril de 2011 hasta marzo de 2016.

ESTADO ACTUAL: Sentencia a favor de Patricia Vargas. En trámite recurso de queja contra auto que niega apelación. Aun no se ha resuelto el recurso de queja, en caso de ser desfavorable, se requiere poder para presentar Tutela por violación al debido proceso.

MEDIDA CAUTELAR: Se encuentran registrados los embargos sobre los inmuebles con Matrícula Inmobiliaria N° 157-48187 y 157-48188, lotes 3 y 4.

PROCESO EJECUTIVO 319-2016

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL

DEMANDANTE: CONJUNTO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

DEMANDADO: MARIA PATRICIA VARGAS CEBALLOS

OBJETO: Acción ejecutiva que busca el cobro de las cuotas de administración causadas y no pagadas por los lotes de propiedad de la demandada, desde Abril de 2011 hasta marzo de 2016.

MEDIDA CAUTELAR: Se encuentran registrados los embargos sobre los inmuebles con Matrícula Inmobiliaria N° 157-48187 y 157-48188

ESTADO ACTUAL: Sentencia a favor de Patricia Vargas. En trámite recurso de queja contra auto que niega apelación. Se requiere poder para presentar Tutela por violación al debido proceso.

FECHA: 9- noviembre de 2017

PROCESO EJECUTIVO 384-2016

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL

DEMANDANTE: CONJUNTO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

DEMANDADO: JUAN MIGUEL VARGAS CEBALLOS

OBJETO: Acción ejecutiva que busca el cobro de las cuotas de administración causadas y no pagadas por los lotes de propiedad del demandado, desde Abril de 2011 hasta marzo de 2016.

ESTADO ACTUAL: Se agrega memorial aportado por la parte demandante. Audiencia 28 de noviembre de 2017 a las 2:00 pm

MEDIDAS CAUTELARES: Se registró embargo ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de los inmuebles 157-48217 y 157-48226

PROCESO EJECUTIVO 320-2016

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL

DEMANDANTE: CONJUNTO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

DEMANDADO: DANIEL VARGAS CEBALLOS

OBJETO: Acción ejecutiva que busca el cobro de las cuotas de administración causadas y no pagadas por 5 lotes de propiedad del demandado, desde Abril de 2011 hasta marzo de 2016.

ESTADO ACTUAL: Se remite recusación al superior, Juzgado Segundo Civil del Circuito de Fusagasugá quien la niega. El 6 de febrero se lleva a cabo audiencia en la cual niega las pretensiones de la demanda, argumentando la vigencia del parágrafo transitorio porque según la juez, la ley 675 de 2001 no le es aplicable al Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos. Estando en audiencia, apelé oportunamente la providencia. En segunda instancia.

FECHA: 9- noviembre de 2017

MEDIDA CAUTELAR: Se registró embargo ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de los inmuebles 157-48203 y 157-48204

PROCESO EJECUTIVO 500-2017

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL

DEMANDANTE: CONJUNTO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

DEMANDADO: HENRY SANCRISTAN Y SANDRA CUELLAR

OBJETO: Acción ejecutiva que busca el cobro de las cuotas de administración causadas y no pagadas por 2 lotes de propiedad de los demandados, desde Julio de 2012 hasta julio de 2017, cuya cuantía equivale a VEINTISIETE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO CUARENTA PESOS (\$27.540.554.00).

ESTADO ACTUAL: Notificado el demandado, contestó la demanda alegando. Aun no han fijado fecha para audiencia.

MEDIDAS CAUTELARES. Se encuentran embargados los dos lotes de su propiedad y se ordenó el secuestro de los mismos.

PROCESO ORDINARIO N° 2016-177

JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO

DEMANDANTE: INVERSIONES SANTOS CAMARGO

DEMANDADO: JULIO EDUARDO VARGAS

OBJETO: INDEMNIZACIÓN OBRAS DE URBANISMO.

ESTADO ACTUAL: Aportamos informe pericial, videos y fotografías. La contraparte mediante recurso se opone a que se tenga como prueba. Entró al despacho para decidir y fijar fecha nueva audiencia.

MEDIDAS CAUTELARES: Decretado el embargo de 32 lotes de la familia Vargas Ceballos. En proceso de registro a medida cautelar.

PROCESOS DE IMPUGNACION 489 DE 2013

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL

DEMANDANTE: JULIO EDUARDO VARGAS

DEMANDADO: VEGA DE OSTOS

OBJETO: Proceso abreviado promovido por la familia Vargas, que busca anular el acta de asamblea del 27 de abril de 2013, en la cual se designó como Representante Legal al Sr. Paredes. Sustentan sus pretensiones en supuestas fallas en la fecha de la convocatoria, falta de convocatoria a los miembros de la familia Vargas, carencia de Representación del Sr. Marco Antonio, entre otros argumentos basados en interpretaciones amañadas del Reglamento de Propiedad Horizontal.

PROCESO VIGENTE.

PROCESOS DE IMPUGNACION 468 DE 2014

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL

DEMANDANTE: WILLIAM TORRES Y OTROS

DEMANDADO: VEGA DE OSTOS

OBJETO: Proceso abreviado promovido por un numero plural de propietarios que busca anular el acta y los efectos de la asamblea realizada el 29 de marzo de 2014, por ser violatoria del Reglamento de P.H. como quiera que la familia Vargas, pese a tener mayor número de lotes, no constituyen por si sola quorum, por dos fundamentales razones: 1. Se encuentran en mora en el pago de cuotas de administración. 2. incumplen la regla constitucional 1 propietario 1 voto.

ESTADO ACTUAL: SENTENCIA DE SEGUNDA INTANCIA A FAVOR DE LA COPROPIEDAD CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS.

Se registró oficio que ANULA EL ACTA DEL 29 DE MARZO DE 2014.  
PENDIENTE EL COBRO DE COSTAS. \$2.000.000.00 en segunda instancia.

PROCESO VERBAL IMPUGNACIÓN DE ACTAS 152-2016

JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO

DEMANDANTE: AMPARO OROZCO

DEMANDADO: CONJUNTO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

ESTADO ACTUAL: Sentencia que declara la nulidad del acta de 2015. Condena en costas de \$1.000.000.00 a cada uno de los demandantes. Son \$7.000.000.00 que el Conjunto debe a los demandantes. La familia Vargas solicitó intervenir como tercero coadyuvante y apeló.

SENTENCIA EN FIRME como quiera que la familia Vargas no canceló las copias ni el envío, con lo cual fue declarado DESIERTO EL RECURSO.

PROCESO VERBAL IMPUGNACIÓN DE ACTAS 2017-188

JUZGADO SEGUNDO CIVIL CIRCUITO

DEMANDANTE: LETICIA CEBALLOS DE VARGAS

DEMANDADO: CONJUNTO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

OBJETO: Impugnación de acta de abril de 2017. Recurso de reposición y en subsidio apelación contra auto que ordena suspensión provisional del acta

ESTADO ACTUAL: Al despacho del señor Juez pendiente fijar fecha.

PROCESO IMPUGNACIÓN ACTA 215-2016

JUZGADO SEGUNDO CIVIL CIRCUITO

DEMANDANTE: JULIO EDUARDO VARGAS

DEMANDADO: CONJUNTO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

OBJETO: IMPUGNACIÓN DE ACTA 2016

ESTADO ACTUAL: Se encontraba al despacho con recurso reposición y en subsidio apelación para solicitar se corra traslado para contestar la demanda. Se fijó fecha para el 31 de enero para declarar la terminación del proceso por caducidad de la acción. En audiencia deciden negar los recursos interpuestos, y llevar a cabo audiencia inicial. Se dicta fallo otorgando las pretensiones al demandante. El Conjunto Apeló ante el Tribunal Superior de Cundinamarca. Pendiente alegar nulidad.

PROCESO VERBAL IMPUGNACIÓN DE ACTAS 2017-435

JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO

DEMANDANTE: LETICIA CEBALLOS DE VARGAS Y OTROS

DEMANDADO: CONJUNTO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

OBJETO: Impugnación de acta de asamblea extraordinaria del 2017.

ESTADO ACTUAL: Se niega solicitud presentada por la parte actora de aclaración de auto inadmisorio de la demanda.

PODER PARA ACTUAR NUEVAS IMPUGNACIONES Y NUEVOS PROCESOS.

6. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2017

Se sometió a consideración la aprobación de los Estados Financieros del condominio para el año 2017, entregados a los copropietarios, los cuales fueron aprobados de manera unánime por la asamblea, finalmente la Asamblea dispuso que cuando se aprobará la liquidación del crédito y se ingresará el valor real por concepto de remate; ahí si se actualizarán los Estados Financieros.

CONJUNTO RESIDENCIAL LA VEGA DE OSTOS II-PH  
NIT: 808.001.495-8  
ESTADO DE LA SITUACION FINANCIERA COMPARATIVO  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

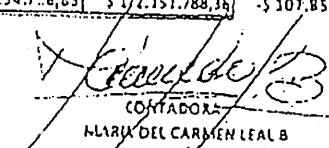
ACTIVO			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE A EFFECTIVO	AÑO 2017	AÑO 2016	VARIAC. ABSOLUTA
CAJA	\$118.903,00	\$0,00	\$118.903,00
BANCO			\$0,00
CUENTAS DE AHORRO			\$0,00
DEUDAS POR PAGAR	\$9.509.691,60	\$4.115.856,18	\$5.393.835,42
TOTAL EFFECTIVO Y EQUIVALENTE A EFFECTIVO	\$9.628.594,60	\$4.115.856,18	\$5.512.738,42
DEUDOS (CXK)			
PROPIETARIOS Y/O RESIDENTES			
Expensas y Servicios Comunes (Cuenta Ordinaria)	\$186.211.775,01	\$301.590.634,11	\$84.621.140,90
Anticipos y Arrendos	\$9.042.437,00	\$9.440.800,00	-\$398.363,00
Arrendos de Bienes	\$417.600.000,00	\$417.600.000,00	\$0,00
Comisiones de Compra	\$24.790.000,00	\$0,00	\$24.790.000,00
TOTAL DEUDORES	\$637.644.212,01	\$728.631.434,11	\$109.012.777,90
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO			
MAQUINARIA Y EQUIPO	\$13.481.699,00	\$13.481.699,00	\$0,00
EQUIPO D. OFICINA	\$2.739.088,00	\$2.739.088,00	\$0,00
DEPRECIACION ACUMULADA	-\$16.220.787,00	-\$16.220.787,00	\$0,00
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	\$0,00	\$0,00	\$0,00
TOTAL ACTIVO	\$647.272.804,61	\$532.917.290,29	\$114.325.516,11
PASIVO			
CUENTAS POR PAGAR			
Cuentas Corrientes Comerciales	\$16.578.830,00	\$6.390.197,00	\$10.188.633,00
Costos y Gastos por Pagar (Anticipos Cuotas ordinarias)	\$9.818.163,00	\$12.378.030,00	-\$2.559.867,00
Consignaciones por Identificar	\$4.562.500,00	\$0,00	\$4.562.500,00
Aportes IPS	\$214.148,00	\$0,00	\$214.148,00
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	\$31.173.641,00	\$18.768.227,00	\$12.455.414,00
OBLIGACIONES LABORALES			
Cesantías Consolidadas	\$312.368,00	\$861.078,00	-\$548.660,00
Intereses sobre Cesantías	\$8.833,00	\$123.323,00	-\$94.490,00
Vacaciones Consolidadas	\$394.724,00	\$394.724,00	\$0,00
TOTAL OBLIGACIONES LABORALES	\$715.925,00	\$1.359.075,00	-\$643.150,00
DIVERSOS			
Acreedores Varios	\$8.214.159,00		
Cuotas Extraordinarias	\$30.340.000,00		
TOTAL OTROS PASIVOS	\$38.554.159,00		\$38.554.159,00
TOTAL PASIVO	\$70.443.725,00	\$20.077.302,00	\$50.366.423,00
PATRIMONIO			
RESULTADOS DEL EJERCICIO			
Excedentes del ejercicio	-\$107.857.069,51	\$172.151.788,36	-\$280.008.857,87
RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES			\$0,00
Excedentes de Ejercicios Anteriores	\$512.534.362,76	\$340.718.192,93	\$171.816.162,83
TOTAL PATRIMONIO	\$404.677.293,25	\$512.869.981,29	-\$108.192.688,04
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	\$475.121.018,15	\$532.947.290,29	-\$57.826.272,04
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS			
DERECHOS CONTINGENTES			
Litigios y Demandas	\$153.930.000,00	\$153.930.000,00	\$0,00

*[Firma]*  
CONTADORA  
MARIA DEL CARMEN LEAL R  
T.P. No. 115558-1

684

**CONJUNTO RESIDENCIAL LA VEGA DE OSTOS II-PH**  
**NIT: 808.001.495-8**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL COMPARATIVO**  
**ENTRE EL 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017-2016**

INGRESOS	AÑO 2017	AÑO 2016	VARIAC. ABSOLUTA
<b>CUENTA AUXILIAR 2017</b>			
<b>EXPENSAS Y SERVICIOS COMUNES</b>			
<b>OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIO COMUNITARIO</b>			
Cuenta corriente de administración	\$ 174.560.000,00	\$ 242.430.000,00	\$ 117.870.000,00
Contribuciones sociales y descuentos	\$ 1.610.490,00	\$ 1.370.000,00	\$ 240.490,00
<b>TOTAL EXPENSAS Y SERVICIOS COMUNES</b>	<b>\$ 176.170.490,00</b>	<b>\$ 243.800.000,00</b>	<b>\$ 117.629.510,00</b>
<b>INGRESOS NO OPERACIONALES</b>			
<b>NO OPERACIONALES</b>			
Rendimientos financieros	\$ 2.287,24	\$ 14.371,36	\$ 12.084,12
<b>TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES</b>	<b>\$ 2.287,24</b>	<b>\$ 14.371,36</b>	<b>\$ 12.084,12</b>
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>\$ 178.457.777,24</b>	<b>\$ 258.171.371,36</b>	<b>\$ 79.713.594,12</b>
<b>GASTOS</b>			
<b>GASTOS OPERACIONALES DE ADMINISTRACIÓN</b>			
<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN</b>			\$ 0,00
Alquileres	11.377.500,00	10.382.881,00	
Intereses sobre cuentas	1.269.208,00	861.028,00	
Costo de servicios	27.196,00	103.323,00	
Vacaciones	606.291,00	861.029,00	
Indemnizaciones	639.855,00	394.724,00	
Colaciones a trabajadores	674.925,00		
Aportes a riesgos laborales	172.500,00		
Aportes a entidad promotoras de salud	192.470,00	49.200,00	
Aportes a fondo de pensiones	1.431.190,00	747.340,00	
Aportes a caja de compensación familiar	1.566.600,00	1.075.948,00	
Costeador	164.150,00		
Asamblea Judicial	3.000.000,00		
Temporales / Ayudantes	9.900.900,00	7.010.000,00	
Servicio de limpieza	11.799.300,00	14.195.000,00	
Alimentación	1.272.920,00	900.751,00	
Energía eléctrica	1.237.600,00	1.599.625,00	
Teléfono	6.815.160,00	3.910.040,00	
Internet	200.800,00	337.899,00	
Transporte	25.200,00		
Mantenimiento de bienes comunes	120.400,00	175.000,00	
Mantenimiento redes eléctricas	2.768.188,00	3.773.699,00	
Gastos de oficina	1.240.600,00	157.000,00	
Útiles, papelería y fotocopias	213.800,00	205.150,00	
Repuestos / seguros	187.000,00	473.000,00	
Decoraciones	61.730,00	240.000,00	
Mantenimiento de Gasolina y combustibles	988.337,00	1.384.400,00	
<b>TOTAL GASTOS OPERACIONALES DE ADMINISTRACIÓN</b>	<b>\$ 57.953.890,00</b>	<b>\$ 50.129.033,00</b>	<b>\$ 7.824.857,00</b>
<b>OTROS GASTOS DE FUNCIONAMIENTO</b>			
<b>OTROS GASTOS DE FUNCIONAMIENTO</b>			
Gastos Bancarios	\$ 703.138,39	\$ 18.510.000,00	\$ 17.806.861,61
	\$ 703.138,39	\$ 283.550,00	
	\$ 703.138,39	\$ 18.793.550,00	\$ 18.090.411,61
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>\$ 58.657.028,39</b>	<b>\$ 68.922.583,00</b>	<b>\$ 10.265.554,61</b>
<b>EXCEDENTES DEL EJERCICIO</b>	<b>\$ 119.800.748,85</b>	<b>\$ 189.248.788,36</b>	<b>\$ 69.448.039,51</b>

  
 CONTADOR  
 MARIA DEL CARMEN LEAL B  
 T.P.No: 115658-T



# CONJUNTO RESIDENCIAL LA VEGA DE OSTOS II

PROYECTO DE PRESUPUESTO 2018

ENERO 1 A DICIEMBRE 31

ANUAL

MENSUAL

GASTOS DE PERSONAL		ANUAL	MENSUAL
Sueldos	12.000.000	21.511.666	1.792.639
Cesantías	1.100.000		91.667
Intereses sobre cesantías	132.000		11.000
Prima de Servicios	1.210.000		100.833
Vacaciones	806.666		67.222
Gratificaciones	1.320.000		110.000
Dotación	363.000		30.250
Aportes a A.R.L.	300.000		25.000
Aportes a E.P.S.	1.500.000		125.000
Aportes a Fondo de Pensiones	1.780.000		148.333
Aportes a Caja de Compensación Familiar	1.000.000		83.333
HONORARIOS		42.900.000	3.475.000
Asesoría Jurídica	13.200.000		1.100.000
Administración	13.200.000		1.100.000
Contabilidad	3.300.000		275.000
Jardinería y Poda	13.200.000		1.000.000
SEGUROS		600.000	50.000
SERVICIOS		103.960.000	8.663.333
Aseo y Vigilancia	1.320.000		110.000
Vigilancia	82.500.000		6.875.000
Cámaras	11.000.000		916.667
Acueducto y Alcantarillado	1.320.000		110.000
Energía Eléctrica	7.420.000		618.333
Teléfono	300.000		25.000
Mensajería	50.000		4.167
Transportes	50.000		4.167
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES		2.600.000	216.667
Maquinaria y Equipo	1.400.000		116.667
Vías de comunicación	1.200.000		100.000
ADECUACION E INSTALACION		5.830.000	485.833
Instalaciones eléctricas	1.045.000		87.083
Mantenimiento Kiosko	2.200.000		183.333
Reparaciones Hidráulicas	385.000		32.083
Insumos y mantenimientos piscina	2.200.000		183.333
DIVERSOS		3.124.000	260.333
Gastos de Representación	528.000		44.000
Elementos de Aseo y Cafetería	363.000		30.250
Útiles, Papelería y Fotocopias	363.000		30.250
Combustibles y Lubricantes	1.320.000		110.000
Insecticidas, Fungicidas y Abonos	550.000		45.833
GASTOS BANCARIOS		500.000	41.667
SUB - TOTAL PRESUPUESTO DE GASTOS 2018		181.025.666	14.985.472
FONDO DE IMPREVISTOS		1.810.257	100.000
DESCUENTOS POR PRONTO PAGO		9.840.000	492.875
TOTAL PRESUPUESTO DE GASTOS 2018		192.675.923	15.578.347

CUOTA DE ADMINISTRACION ESTIMADA POR PREDIO, EN CUOTAS IGUALES EN 82 UNIDADES

189.980

## INVERSIONES

Instalación Puerta Mecanizada	26.400.000
Remodelación Kiosko	22.000.000
Transformadores	33.000.000

81.400.000

2.200.000
1.833.333
2.750.000

7. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO PARA EL AÑO 2018

En cuanto al presupuesto presentado para la vigencia 2018, se recomendó incluir dentro de los gastos los conceptos por Vigilancia y el servicio de Cámaras, los cuales se habían presupuestado como inversiones.

En este sentido, tomando esta medida de incluir como gastos los conceptos por Vigilancia y servicio de Cámaras, la cuota de administración a partir de Enero de 2018 queda en \$160.000, para cada unidad del condominio (lotes y casas con igual valor de cuota), esto teniendo en cuenta que desde el año 2010, la cuota de administración no ha tenido ningún incremento, esta nueva cuota de administración rige a partir del 1 de Enero de 2018 y fue aprobada por unanimidad por la asamblea.

De igual manera se mantiene el descuento de \$10.000 por pronto pago, si la cuota de administración es cancelada antes del 15 de cada mes.

### 3. ELECCION DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION PARA EL AÑO 2018

Para el Consejo de Administración, la asamblea propuso a los siguientes copropietarios, Paulina Mendoza, Cecilia Mendoza, Carlos Santos, Ricardo Mahecha, Jaime Pardo, William Torres y Marco Antonio Paredes, quienes aceptaron.

De igual manera la asamblea de manera unánime nombró como presidente del Consejo de Administración, al señor William Torres.

### 9. ELECCION DEL ADMINISTRADOR PARA EL AÑO 2018

Como Administrador del Condominio, la asamblea propuso al señor German Bello, quien aceptó dicho nombramiento.

La Asamblea autoriza al consejo de administración para que cotice una puerta eléctrica para el ingreso al condominio y se realice un levantamiento topográfico de las zonas comunes del conjunto.

### 10. ELECCION DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA PARA EL AÑO 2018

Para el comité de convivencia, la asamblea propuso que se dejara el mismo comité elegido el año anterior, mediante el acta 30, las señoras Amparo Orozco, Diana Ramirez y Stella Buitrago.

### 11. ELECCION DEL COMITÉ DE CONCILIACION PARA EL AÑO 2018

Para comité de conciliación, la asamblea en pleno considera que no se requiere, ya que en este momento no hay nada que conciliar.

### 12. PROPOSICIONES Y VARIOS

La asamblea en pleno validó y ratificó por unanimidad las decisiones y el contenido de las actas de la Asambleas generales de copropietarios del año 2016 y 2017, de igual manera las actas de las asambleas extraordinarias efectuadas en el año 2017 para salvaguardar el condominio.

Acta No. 28 del 23 de Abril de 2016, correspondiente a la asamblea general de copropietarios del año 2016.

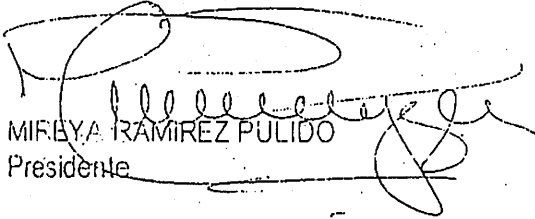
Acta No. 29 del 11 de Marzo de 2017, correspondiente a la asamblea general de copropietarios del año 2017.

Acta No. 30 del 19 de Agosto de 2017; correspondiente a la asamblea extraordinaria de copropietarios.

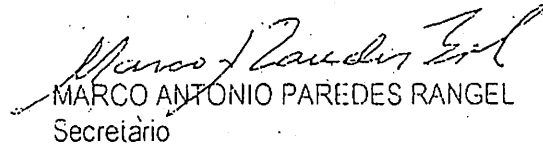
Acta No. 31 del 11 de Noviembre de 2017, correspondiente a la asamblea extraordinaria de copropietarios.

Siendo la 1:55 p.m. se da por terminada esta asamblea.

Cordialmente,

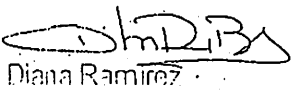


MIREYA RAMÍREZ PULIDO  
Presidente

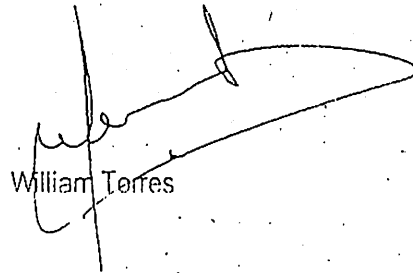


MARCO ANTONIO PAREDES RANGEL  
Secretario

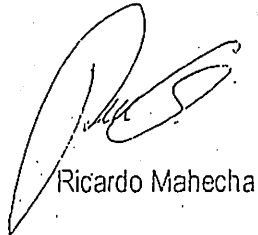
Comisión Revisora:



Diana Ramirez



William Torres



Ricardo Mahecha

Firmado en Fusagasugá el 13 de Abril de 2018.

428  
690

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGÁ  
CUNDINAMARCA**

Fusagasugá, dieciocho (18) de noviembre de dos mil diecinueve (2019).

REF:	VERBAL - IMPUGNACIÓN DE ACTAS
DTE:	LETICIA CEBALLOS DE VARGAS y JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS
DDO:	CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
RAD:	No. 25-290-31-03-002-2018-00312-00
HORA DE INICIO: 9:00 A.m.	

**AUDIENCIA ART. 372 y 373 del C.G.P.**

**PARTES INTERVINENTES**

**JUEZ:** LUÍS ELÍAS CARDONA HENAO

<b>PARTE DEMANDANTE:</b>	ASISTIÓ.
<b>APODERADO PARTE DEMANDANTE:</b>	ASISTIÓ.
<b>PARTE DEMANDADA</b>	ASISTIÓ
<b>APODERADO PARTE DEMANDADA</b>	ASISTIÓ

En Fusagasugá siendo el día y la hora señaladas anteriormente, el Juzgado se declaró en audiencia pública en el recinto del despacho junto con su secretaria Ad-Hoc, a quien se le enteró de las obligaciones del cargo, quedando en esta forma debidamente posesionada.

El Despacho procedió a la identificación plena de los presentes o asistentes a esta audiencia.

La apoderada de la parte demandada doctora MIREYA RAMIREZ PULIDO, mediante memorial le sustituye poder a la doctora DORA YOLIMA DÍAZ TORRES, para que represente los intereses del conjunto demandando dentro de la presente diligencia. El señor Juez, le reconoce personería a la doctora DORA YOLIMA DÍAZ TORRES en los términos del poder de sustitución conferido.

Seguidamente se procede a practicar el interrogatorio al representante legal del conjunto demandado señor JOSÉ GERMAN BELLO y posteriormente a los demandantes señores LETICIA CEBALLOS DE VARGAS y JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS, quienes fueron interrogados por los apoderados de las partes y por el señor Juez.

En cuanto a la fijación de hechos, se requiere a las partes que manifiesten si se ratifican en los planteados en la demanda, a lo cual cada parte manifiesta que sí se ratifican. Por consiguiente, se tiene que

los hechos 2, 7, 45 Y 46, se tienen como ciertos. Todos los demás hechos de la demanda serán objeto de debate probatorio.

El señor Juez considera que no hay necesidad de adoptar medida de saneamiento alguna del proceso, por no estar configurada ninguna causal de nulidad ni de sentencia inhibitoria.

Procede el Despacho, al decreto de las pruebas, conducentes y necesarias, y al señalamiento la fecha para su realización.

#### **PRUEBAS PARTE DEMANDANTE**

**DOCUMENTAL:** Todas las enunciadas en el expediente, en el correspondiente acápite de pruebas visible a folios 291 a 293.

**INTERROGATORIO DE PARTE:** Téngase como interrogatorio de parte el practicado en esta audiencia al representante legal del Conjunto demandado.

**TESTIMONIALES:** Se decreta el testimonio del señor JORGE ALBERTO MORALES RODRIGUEZ el cual es practicado en esta audiencia, y el apoderado de la parte demandante manifiesta que desistió de los demás testimonios. El Despacho acepta el desistimiento.

#### **PRUEBAS PARTE DEMANDADA**

**DOCUMENTAL:** Todas las enunciadas en el expediente, en el correspondiente acápite de pruebas visible a folio 333, aportadas con la contestación de la demanda.

**INTERROGATORIO DE PARTE:** La apoderada de la parte demandada manifiesta que desiste del interrogatorio de parte de los demandante, sin embargo el mismo se practica de manera oficiosa por el señor Juez.

**TESTIMONIALES:** La apoderada de la parte demandada desiste de esta prueba. El Despacho acepta el desistimiento.

Se decreta precluida la etapa de práctica de pruebas y se les concede el uso de la palabra a los apoderados de las partes para que presenten los alegatos de conclusión, carga con la cual cumplieron en la presente audiencia.

El señor Juez decreta un receso hasta las 2:30 p.m., para continuar con el trámite de la presente audiencia.

Siendo la hora de las 2:30, se reanuda la presente audiencia.

El Juzgado Segundo Civil del Circuito de Fusagasugá, Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la Republica de Colombia y por autoridad de la Ley,

**RESUELVE**

**PRIMERO: DECLARAR NULA** el acta de asamblea general extraordinaria de copropietarios No. 33 de 2018, del CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, llevada a cabo el día 30 de junio de 2018.

**SEGUNDO: ORDENAR** la cancelación del registro de la citada acta, en la alcaldía de Fusagasugá, para lo cual se deberá realizar el oficio correspondiente.

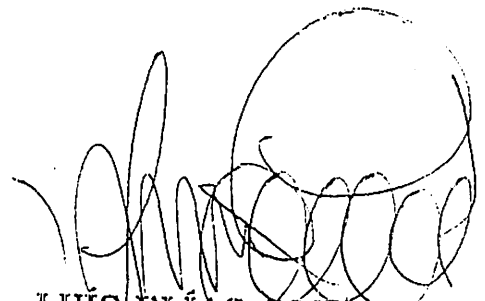
**TERCERO: CONDENAR** en costas a la parte demandada y en favor de la parte demandante, se fijan como agencias en derecho la suma de \$10.000.000. Liquidense en su oportunidad por la secretaria de este Despacho.


La anterior sentencia queda legalmente notificada a las partes estrados.

En este estado de la diligencia la abogada MIREYA RAMIREZ PULIDO, reasume el poder sustituido a la doctora DORA YOLIMA DIAZ TORRES, y solicita se revise la condena en costas, so pena de interponer recurso de apelación.

El señor Juez, no accede a lo peticionado y manifiesta que contra la condena en costas no es el momento procesal oportuno para controvertirlas.

No siendo otro el objeto, se terminó, se observó lo de ley, se ordenó levantar la presente acta y audio correspondiente.

  
LUIS ELÍAS CARDONA HENAO  
JUEZ

  
ANA CAROLINA GODOY ROMERO  
Secretaria Ad-Hoc

430  
692



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE  
FUSAGASUGA

AUDIENCIA DEL ART. 372 DEL C.G.P.

Control de Asistencia (Art. 107 C.G.P.)

Radicación	25-250-31-03-002-2018-00312-00
Proceso:	Impugnación de Actas
Fecha:	18 de noviembre de 2019
Horas:	9:00 a.m.
Clase de proceso:	Verbal
Demandante:	Leticia Ceballos de Vargas, Julio Eduardo Vargas Ceballos
Apoderado demandante:	Pablo Alejandro Cajigas Ortega
Demandado:	Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II
Apoderado Demandado:	Dora Yolima Diaz Torres
Juez:	Dr. René Octavio Barroso Acevedo

Se hacen presentes en la diligencia las personas quienes firman así:

Jorge A. Morales R. Demandante SI ☒ NO ☐  
[Signature] Demandante SI ☒ NO ☐

[Signature] Apoderado SI ☒ NO ☐  
[Signature] Demandado SI ☒ NO ☐

Yolima Diaz T Apoderado SI ☒ NO ☐  
[Signature] Apoderado SI ☒ NO ☐

Jorge A. Morales R. Testigo SI ☒ NO ☐  
[Signature] Testigo SI ☒ NO ☐

[Signature] Testigo SI ☒ NO ☐  
[Signature] Apoderada R. J. C. P. A. SI ☒ NO ☐





Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

LA SUSCRITA SECRETARIA DEL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL  
CIRCUITO DE FUSAGASUGA - CUNDINAMARCA.-

HACE CONSTAR:

Que bajo el No. 2018-00312, se encuentra radicado en este Despacho Judicial el proceso IMPUGNACION DE ACTAS DE VARGAS CEBALLOS JULIO EDUARDO. SANTIAGO VARGAS CEBALLOS, MARIA PATRICIA VARGAS CEBALLOS, Y LETICIA CEBALLOS VARGAS CONTRA CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

La demanda fue radica el 30 DE AGOSTO DE 2018 y admitida mediante auto de 10 DE OCTUBRE DE 2018, notificado por estado el 11 DE OCTUBRE DE 2018

Las partes del proceso son:


*Demandante:* VARGAS CEBALLOS JULIO EDUARDO, SANTIAGO VARGAS CEBALLOS, MARIA PATRICIA VARGAS CEBALLOS, Y LETICIA CEBALLOS VARGAS

*Demandado:* CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

En la actualidad el proceso se encuentra con Sentencia proferida el 18 de noviembre de 2019, la cual cobro ejecutoria en la misma fecha por cuanto se notificó por estrados a las partes y no fue apelada.

Se encuentra para ingresar al Despacho con liquidación de costas.

Dada en Fusagasugá, a los cuatro (4) días del mes de febrero de dos mil veinte (2020)

  
LILIANA ANDREA RUEDA SALVADOR  
SECRETARIA

Señores:

**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGA.**

La ciudad.

FEB 19 '20 PM 2:29

Referencia: PROCESO VERBAL 2019-00208.

Demandante: CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II.

Demandado: SANTIAGO VARGAS CEBALLOS.

Memorial: **CONTESTACION DE LA DEMANDA, APOORTE Y SOLICITUD DE PRUEBAS, EXCEPCIONES DE MERITO, OBJECCION AL JURAMENTO ESTIMATORIO.**

**PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA**, abogado en ejercicio, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.511.093 de Bogotá y con la Tarjeta Profesional No. 77.358 del Consejo Superior de la Judicatura; en mi condición de Apoderado del Señor **SANTIAGO VARGAS CEBALLOS**, tal como consta el respectivo poder con presentación personal de mi poderdante presentado en las diligencias de la referencia, procedo a **CONTESTAR LA DEMANDA** en los términos del artículo 96<sup>1</sup> de la citada norma, dentro del respectivo termino para contestar, el que **vence el miércoles 19 de febrero de 2020.**

#### **1. IDENTIFICACION DE LA PARTE DEMANDADA Y SU APODERADO**

**PARTE DEMANDADA: SANTIAGO VARGAS CEBALLOS**, mayor de edad, con domicilio actual en CALGARY (ALBERTA – CANADA), siendo su última residencia y domicilio la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.354.246 de Bogotá.

**PARTE DEMANDADA REPRESENTADA POR SU APODERADO GENERAL: JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS**, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.152.297 de Bogotá, con correo electrónico: [julioevargas@cablenet.co](mailto:julioevargas@cablenet.co).

<sup>1</sup> Artículo 96. *Contestación de la demanda.*

La contestación de la demanda contendrá:

1. El nombre del demandado, su domicilio y los de su representante o apoderado en caso de no comparecer por sí mismo. También deberá indicar el número de documento de identificación del demandado y de su representante. Tratándose de personas jurídicas o patrimonios autónomos deberá indicarse el Número de Identificación Tributaria (NIT).
2. Pronunciamiento expreso y concreto sobre las pretensiones y sobre los hechos de la demanda, con indicación de los que se admiten, los que se niegan y los que no le constan. En los dos últimos casos manifestará en forma precisa y unívoca las razones de su respuesta. Si no lo hiciere así, se presumirá cierto el respectivo hecho.
3. Las excepciones de mérito que se quieran proponer contra las pretensiones del demandante, con expresión de su fundamento fáctico, el juramento estimatorio y la alegación del derecho de retención, si fuere el caso.
4. La petición de las pruebas que el demandado pretenda hacer valer, si no obraren en el expediente.
5. El lugar, la dirección física y de correo electrónico que tengan o estén obligados a llevar, donde el demandado, su representante o apoderado recibirán notificaciones personales.

A la contestación de la demanda deberá acompañarse el poder de quien la suscriba a nombre del demandado, la prueba de su existencia y representación si a ello hubiere lugar, los documentos que estén en su poder y que hayan sido solicitados por el demandante, o la manifestación de que no los tiene, y las pruebas que pretenda hacer valer.

**CONTESTACION DEMANDA, EXCEPCIONES DE MÉRITO Y OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO**

**APODERADO DE LA PARTE DEMANDADA:** PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA, abogado en ejercicio, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.511.093 de Bogotá y con la Tarjeta Profesional No. 77.358 del Consejo Superior de la Judicatura.

**2. PRONUNCIAMIENTO EXPRESO Y CONCRETO SOBRE LAS PRETENSIONES**

En mi condición de APODERADO del señor **SANTIAGO VARGAS CEBALLOS**, conforme a poder otorgado y en ejercicio de su Derecho de Defensa y Debido Proceso, proceda a señalar en relación con las pretensiones que nos oponemos a cada una de las señaladas en la demanda bajo el acápite "3- PRETENSIONES", así:

**2.1. - En relación con la PRETENSION 1:**

Nos oponemos a que se declare que el señor SANTIAGO VARGAS CEBALLOS, en relación con los lotes 23, 24, 25, 26, 27 y 28 del CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II es deudor de cuotas de administración comprendidas de "julio de 2008 a julio de 2013", por cuanto:

- 1- El CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II no se constituyó como propiedad horizontal al no haberse dado cumplimiento a lo establecido en las normas de propiedad horizontal vigentes para el año de 1992 (ley 182 de 1948, ley 16 de 1985 y Decreto 1365 de 1986), ya que al mismo se le otorgó una licencia de parcelación NUNCA una licencia de construcción o similar en que se hubiere autorizado el desarrollo como propiedad horizontal por parte de la respectiva autoridad de planeación, igualmente NUNCA se acogió expresamente, la citada parcelación, a alguna de las normas de propiedad horizontal vigentes (ley 182 de 1948 o ley 16 de 1985) en los términos señalados en el Artículo 10 de la ley 16 de 1985, en concordancia con los artículos 2, 3, 4, 5 y 6 del Decreto 1365 de 1986, al igual que lo señalado por la CORTE CONSTITUCIONAL en Sentencia C-336 de 1996.
- 2- Con ocasión a lo anterior, era aplicable lo establecido en el reglamento de copropiedad en relación con lo establecido en el PARAGRAFO TRANSITORIO del ARTÍCULO DECIMO, como excepción a la condición de parceladores, por cuanto:
  - a. Mi poderdante, en condición de donatario y cesionario del parcelador del CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II (LETICIA CEBALLOS DE VARGAS), en relación con los citados lotes 23, 24, 25, 26, 27 y 28: para que para la época comprendida entre julio de 2008 a julio de 2013 se encontrara amparada por el PARAGRAFO TRANSITORIO DE LA CLAUSULA DECIMA DE LOS estatutos del CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II (escritura pública No. 1337 del 3 de marzo de 1992 suscrita en la Notaria Sexta de Bogotá) que establece: "Teniendo en cuenta que son los propietarios individuales quienes gozan y se benefician de las zonas comunales y de la celaduría, mientras estén en venta las unidades remanentes por parte de los urbanizadores estos pagarán un equivalente a las cuotas de cinco unidades; pero si el remanente por vender fuere de 20 o más sólo pagarán un equivalente a 2 o 3 cuotas, y si el remanente fuere de 10 o menos unidades pagarán el equivalente a una cuota", lo anterior conforme a lo establecido en la cláusula

**PABLO ALVARADO ORTIZ ORTEGA****ABOGADO**

Calle 13 No. 5-42 Local 102 Casillero 045 Barrio Centro Municipio de Cota (Cundinamarca)

Celular: 3152433091 / E-mail: [paaalecaor@gmail.com](mailto:paaalecaor@gmail.com)

**CONTESTACION DEMANDA, EXCEPCIONES DE MÉRITO Y OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO**

**DÉCIMA** de la escritura de donación 6683 del 28 de Diciembre de 2002 suscrita en la Notaria Sexta de Bogotá, de la parceladora y propietaria: LETICIA CEBALLOS DE VARGAS, suscrita en la Notaria Sexta de Bogotá, la que expresamente señala: **"LA DONANTE, en su condición de propietaria y parceladora del conjunto "Hacienda La Vega de Ostos II, cede al DONATARIO todos los derechos que le corresponden como tal, y EL DONATARIO se subroga en los mismos respecto a los lotes materia de esta donación a fin de que pueda continuar desarrollando la parcelación con los lotes materia de esta donación conforme a las disposiciones que regulan dicha parcelación"**.

- b. El citado PARAGRAFO TRANSITORIO de la cláusula decima se aplicó durante varios años, desde 1998, en las respectivas asambleas generales ordinarias de propietarios, tal como se deduce de las actas respectivas, **atendiendo que objetivamente NUNCA se fijó un presupuesto para 82 unidades privadas, que son las que conforman el CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, sino para los lotes vendidos y los cinco lotes propiedad de los parceladores.**
- c. Sólo hasta la asamblea general ordinaria celebrada el 27 de abril de 2013 (Acta No. 24) -HOY DECLARADA NULA-, un grupo minoritario y sin quorum dispuso hacer exigible las cuotas de administración, sólo a partir de esa fecha, a todos los miembros de la familia parceladora VARGAS CEBALLOS, tal como se dispuso en la citada asamblea y se desprende de su acta correspondiente: **"Varios copropietarios informan que sus lotes les han sido vendidos y escriturados por diferentes miembros de la familia Vargas Ceballos, con lo cual se entiende que cada miembro de la familia es propietario de un número determinado de lotes, por los que a su vez es su obligación cancelar la correspondiente cuota de administración, como está establecido en la ley 675 de 2001 de Propiedad Horizontal, por lo anterior la Asamblea General de Copropietarios con el voto total de los copropietarios asistentes a esta Asambleas (86%), aprueba que todos los lotes y casas deben pagar su cuota de administración según el coeficiente de copropiedad que le corresponde. Este tema se discutirá con la familia Vargas Ceballos para conocer la situación legal y de propiedad de los lotes actuales y si existiera algún soporte legal en contrario se notificará al Consejo de Administración y a la Asamblea General."** ; asamblea general ordinaria que fue declarada nula por el Juzgado Segundo Civil Municipal de Fusagasugá, en el Proceso Abreviado 2013-00489 de JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, el pasado primero de noviembre de 2019, sentencia hoy en firme.
- d. Con ocasión a lo anterior, durante las asambleas comprendidas de 1998 a 2012 -inclusive-, NUNCA se tuvo en mora ni se fijó expresamente cuotas de administración respecto de cada uno de los lotes del señor SANTIAGO VARGAS CEBALLOS, en consideración a la aplicación del PARAGRAFO TRANSITORIO establecido en el ARTÍCULO DECIMO del reglamento de copropiedad, en el que igualmente se estableció: **"Las cuotas para expensas comunales empezarán a contarse y deberán pagarse obligatoriamente desde el día primero del mes de la firma de la promesa de compraventa, o en su defecto de la Escritura"**; para lo cual se allega copia de las asambleas existentes desde 1998, las que fueron entregadas (1998 a 2012) con ocasión a una acción de tutela presentada por el señor JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS contra el Señor MARCO ANTONIO PAREDES RANGEL, de conocimiento del JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, que oportunamente fue aportada dentro del proceso 2013-00489 siendo de conocimiento del JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGA.

**CONTESTACION DEMANDA, EXCEPCIONES DE MÉRITO Y OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO**

- 3- En ninguna de las asambleas generales ordinarias, comprendidas de 2008 a 2011, se fijó unos presupuestos mensuales o anuales equivalentes para  $\text{€}2$  unidades privadas respecto de un valor cuota lote<sup>2</sup>; en consecuencia, jamás se fijaron expensas comunes respecto de cuota de administración para cada una de las unidades privadas de la citada parcelación; para lo cual se debe tener en cuenta:
- a- Que nunca se aprobó presupuestos o gastos equivalentes a multiplicar el valor de los lotes y/o casas por las sumas fijadas en cada acta para casas o lotes.
  - b- Que como consecuencia de lo anterior jamás se causaron gastos equivalentes a multiplicar el valor de los lotes y/o casas por las sumas fijadas en cada asamblea para casas o lotes.
  - c- **No existe prueba del valor de las cuotas de administración -para cada lote-, en los términos demandados, para los años 2007, 2008 y 2009, ya que las actas de 2006 como 2007 nunca fueron firmadas por el presidente ni el secretario, en consecuencia, no se cumple con lo establecido en el artículo 47 de la ley 675 de 2001<sup>3</sup>.**
  - d- **Tampoco existe prueba que el presupuesto proyectado, para los años 2010 y 2011, tal como se deduce de las actas de asamblea correspondiera al total**

**2**

**Artículo 38 de la ley 675 de 2001. 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:

1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados, y fijarle su remuneración.
  2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador.
  3. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para períodos de un año, en los edificios o conjuntos de uso residencial.
  4. Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso.
  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.
  6. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal.
  7. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común.
  8. Decidir la reconstrucción del edificio o conjunto, de conformidad con lo previsto en la presente ley.
  9. Decidir, salvo en el caso que corresponda al consejo de administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.
  10. Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica.
  11. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la presente ley.
  12. Las demás funciones fijadas en esta ley, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal.
- PARÁGRAFO. La asamblea general podrá delegar en el Consejo de Administración, cuando exista, las funciones indicadas en el numeral 3 del presente artículo.

<sup>3</sup> **ARTÍCULO 47 DE LA LEY 675 DE 2001: ACTAS.** Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso.

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 edificio o conjunto, 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 dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación.

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

**PARÁGRAFO.** Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Municipal o Distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter punitivo. (RESALTADO EN NEGRILLA FUERA DEL TEXTO ORIGINAL).



**CONTESTACION DEMANDA, EXCEPCIONES DE MÉRITO Y OBJECIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO**

de unidades privadas (82) multiplicado por el valor cuota lote y/o valor cuota casa.

e- De acuerdo a las actas se establece:

- Que para el año 2007 el presupuesto proyectado anual fue la suma de \$21.421.733.00, que dividido entre 82 lotes da un promedio anual de \$261.240.00, esto es, \$21.770.00 cuota mensual (según acta 15 de 2008).
- Solo en el año 2010, según acta No. 20, se fija una cuota de administración para lotes y casas, haciendo la excepción respecto de las cuotas a cargo de la señora LETICIA CEBALLOS DE VARGAS, como parcelador, en aplicación del PARAGRAFO TRANSITORIO de la cláusula décima; en la que se estableció una cuota de administración mensual, a partir del 1 de abril de 2010, para lotes, de \$100.000.00 y después del 10 de \$105.000.00. Acta en la que se afirma que el presupuesto proyectado (para el ejercicio anterior) fue del 90%, en un valor de \$20.528.810.00, quedando un saldo por recaudar de \$100.000.00. A pesar de lo anterior, en el Acta No. 21 del 9 de abril de 2011, correspondiente a la ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS CELEBRADA EL 09 DE ABRIL DE 2011 -que no aparece firmada por su secretario designado en los términos del artículo 47 de la ley 675 de 2001-, se indicó que el presupuesto anual proyectado entre marzo de 2010 y febrero de 2011 era la suma de \$30.872.000.00, relacionando a los deudores morosos sin que se hiciera mención del propietario demandado en el proceso de la referencia.
- f- De acuerdo al acta No. 21 del 9 de abril de 2011 obrante en la información del libro de actas de la demandante, la que no aparece firmada del secretario y en consecuencia no es prueba suficiente de los hechos allí acontecidos según el inciso 4º del artículo 47 de la ley 675 de 2001, se establece una cuota de administración, para lotes, de \$110.000.00 mensuales así como una sanción de \$10.000.00 para los propietarios que cancelen después del día 16 de cada mes, estos vigentes a partir del 1 de mayo de 2011. A pesar de lo anterior en Acta de abril 7 de 2012 (Acta No. 22) se afirma que el presupuesto anual, según informe de tesorería entre marzo de 2011 y febrero de 2012, era la suma de \$33.500.000.00, sin que se relacione como moroso al demandado de la referencia.

**4- Sustancialmente, el cobro de cuotas de administración corresponden objetivamente al pago de proporcional -artículo 25 de la ley 675-, según el coeficiente de participación, de unas expensas debidamente aprobadas como causadas<sup>4</sup> atendiendo el carácter jurídico de toda**

**4**

Artículo 29 de la ley 675 de 2001. Participación en las expensas comunes necesarias

Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.

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 las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad.

En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará 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.

PARÁGRAFO 1o. Cuando el dominio de un bien privado perteneciere en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de

CONTESTACION DEMANDA, EXCEPCIONES DE MÉRITO Y OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO

propiedad horizontal sin ánimo de lucro<sup>5</sup>; por lo que en relación con las asambleas de administración de los años 2008 a 2011 no existe prueba de que se hubieren causado expensas comunes en los términos pretendidos en el proceso de la referencia y respecto de la totalidad de 82 unidades privadas, esto es, que el presupuesto anual de gastos -para los años 2008 a 2011- aprobado era equivalente a las cuotas de administración pretendidas en el proceso de la referencia frente al número de unidades privadas que conformaban la parcelación. Es claro, conforme a las actas existentes entre 2008 a 2011, que NUNCA se aprobó presupuestos de gastos -respecto de 82 unidades privadas- en consecuencia, no existió expensas comunes sobre las cuales se hubiere fijado las cuotas de administración ordinarias pretendidas para los citados años de acuerdo con la ley sustancial, esto es, los artículos 3<sup>6</sup>,

ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda.

PARÁGRAFO 2o. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

PARÁGRAFO 3o. En los edificios residenciales y de oficinas, los propietarios de bienes de dominio particular ubicados en el primer piso no estarán obligados a contribuir al mantenimiento, reparación y reposición de ascensores, cuando para acceder a su parqueadero, depósito, a otros bienes de uso privado, o a bienes comunes de uso y goce general, no exista servicio de ascensor. Esta disposición será aplicable a otros edificios o conjuntos, cuando así lo prevea el reglamento de propiedad horizontal correspondiente.

5

Artículo 33 de la ley 675 de 2001. Naturaleza y características

La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del edificio o conjunto y su domicilio será el municipio o distrito donde este se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986.

PARÁGRAFO. La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro.

<sup>6</sup> ARTÍCULO 3 de la ley 675 de 2001. *Definiciones.* Reglamentado por el Decreto Nacional 1060 de 2009. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:

*Régimen de Propiedad Horizontal:* Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.

*"Reglamento de Propiedad Horizontal. Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia"*

*Edificio:* Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, 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 internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes.

*Edificio o 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.

*Edificio o conjunto de uso comercial:* Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

*Edificio o conjunto de uso mixto:* Inmuebles cuyos bienes de dominio particular tienen diversas destinaciones, tales como vivienda, comercio, industria u oficinas, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

*Bienes privados o de dominio particular:* Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.

*Bienes comunes:* Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes 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 edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

*Expensas comunes necesarias:* erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. 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.

CONTESTACION DEMANDA, EXCEPCIONES DE MÉRITO Y OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO

25<sup>7</sup>, 29, 38<sup>8</sup> y 48<sup>9</sup>. Las cuotas de administración ordinarias y/o extraordinarias son consecuencia de las expensas ordinarias y/o extraordinarias aprobadas no lo contrario, esto es, las expensas ordinarias y/o extraordinarias no son consecuencia de las cuotas de administración, tal como se pretende con la demanda en el proceso de la referencia.

- 5- Sustancialmente no se cumple con un requisito legal establecido en la ley 675 de 2001 para el cobro de expensas comunes ya que los predios objeto de cobro declarativo (23, 24, 25, 26, 27 y 28) corresponden sustancial como materialmente a lotes de terreno sin construir, los que a la luz de lo establecido en el artículo 26 de la ley 675 de 2001 objetivamente carecen de fundamento o requisito legal para el cobro de expensas comunes al carecer de área construida con la que se determine su coeficiente, entre otros, para el pago, sin que a la fecha se hubiere subsanado tal omisión mediante la reforma del reglamento (escritura 1337 del 3 de marzo de 1992 de la Notaría Sexta de Bogotá) a la luz de lo establecido en la ley 675 de 2001 -artículo 85-. Los artículos 25 y 26 son claros como expresos:

“ARTÍCULO 25. OBLIGATORIEDAD Y EFECTOS. Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán:

En los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca. Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente ley.

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 o conjunto 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 edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-522 de 2002. (NEGRILLA SUBRAYADA NUESTRA).

<sup>7</sup> ARTÍCULO 25. *Obligatoriedad y efectos.* Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán:

1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio o conjunto.
2. El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-522 de 2002.
3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento

<sup>8</sup> ARTÍCULO 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:

1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para periodos determinados, y fijarle su remuneración.
2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador.
3. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para periodos de un año, en los edificios o conjuntos de uso residencial.
4. Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso.
5. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para los periodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que, en su defecto, será de un año.
6. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal.
7. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común.
8. Decidir la reconstrucción del edificio o conjunto, de conformidad con lo previsto en la presente ley.
9. Decidir, salvo en el caso que corresponda al consejo de administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.
10. Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica.
11. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la presente ley.
12. Las demás funciones fijadas en esta ley, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO. La asamblea general podrá delegar en el Consejo de Administración, cuando exista, las funciones indicadas en el numeral 3 del presente artículo

<sup>9</sup> ARTÍCULO 48. *Procedimiento ejecutivo.* En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley 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 demandada 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 ni 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 un interés inferior. La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará sujeta al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la presente ley.



CONTESTACION DEMANDA, EXCEPCIONES DE MÉRITO Y OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO

1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio o conjunto.
2. El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios.
3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento.

ARTÍCULO 26. DETERMINACIÓN. Salvo lo dispuesto en la presente ley para casos específicos, los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto.

El área privada libre se determinará de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal, en proporción al área privada construida, indicando los factores de ponderación utilizados.

PARÁGRAFO. Para calcular el coeficiente de copropiedad de parqueaderos y depósitos, se podrán ponderar los factores de área privada y destinación. (RESALTADO EN NEGRILLA Y SUBRAYADO NUESTRO PAFI RESALTAR LA FALTA DE CUMPLIMIENTO LEGAL PARA DETERMINAR COEFICIENTES Y POR ENDE ORDEN DE PAGO)."

Frente a lo establecido en las citadas normas: ¿cómo se suple el cálculo de los coeficientes en un loteo o parcelación rural, sin licencia de construcción general aprobada para desarrollar propiedad horizontal, cuando la norma -vigente a partir del año 2003- es clara como perentoria: "los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto", para entre otras establecer el índice de participación en las expensas mediante el pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias, cuando no se ha dado cumplimiento a lo establecido en el artículo 85 de la misma norma -**que no es de aplicación retroactiva sino voluntaria**- ni el reglamento de copropiedad -no de Propiedad Horizontal- jamás se ha acogido a la ley 675 de 2001 por voluntad de todos los propietarios?

- 6- Los lotes 23, 24, 25, 26, 27 y 28 propiedad de mi poderdante se encuentran en una zona no desarrollada (carece de vías de acceso) por lo que sustancialmente no es posible aplicar lo establecido en el artículo 29 de la ley 675 de 2001 bajo los criterios pretendidos sino existe un provecho equivalente al ser una zona sin desarrollar a la que no se tiene acceso y como tal objetivamente no genera expensas comunes en términos equivalentes para predios en zonas desarrolladas.

2.2. En relación con la PRETENSION 2 -pretensiones 2.1 a 2.6-:

Como consecuencia de lo anterior, nos oponemos a que se condene al demandado a pagar, como capital de cuotas de administración presuntamente adeudado por cada lote demandado (23, 24, 25, 26, 27 y 28), entre julio de 2008 hasta julio de 2011, la suma \$4'440.000.00, especialmente cuando, vuelve y se reitera:

- a- El valor de las cuotas de administración de los años 2006 a 2009 jamás fue fijado tal como se deduce de las actas respectivas, no existe prueba de lo cobrado.
- b- Sólo en el año de 2010 se fijó una cuota de administración para lotes en los términos enunciados en las actas, sin embargo, dándose aplicación al PARAGRAFO TRANSITORIO del ARTICULO DECIMO del reglamento de

**CONTESTACION DEMANDA, EXCEPCIONES DE MÉRITO Y OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO**

copropiedad (escritura 1337 del 3 de marzo de 1992 de la Notaria Sexta), ya que sólo hasta el 27 de abril de 2013, en asamblea general ordinaria, se dispuso el pago para todos los miembros de la FAMILIA VARGAS CEBALLOS en los términos de la ley 675 de 2001; esto es, hasta el año 2013 se dispuso, contra toda normatividad y con claro abuso del derecho exigir el pago a todos los lotes a pesar de no haberse tenido en cuenta en asambleas anteriores para la fijación del presupuesto -lo que se evidencia en las actas desde 1998 hasta 2013-. Asamblea de 2013 que fue declarada NULA dentro del proceso 25290400300120130048900 de conocimiento de este juzgado, mediante sentencia del 1 de noviembre de 2019 hoy en firme.

- c- Solo a partir del 1 de mayo de 2011 la cuota de administración se fijó en la suma de \$110.000.00, no en la suma de \$120.000.00; situación diferente es que se hubiere fijado una multa por la suma de \$10.000.00 de más, respecto de la cual no se puede causar una doble sanción con el cobro de intereses moratorios. Con fundamento en lo anterior las certificaciones suscritas y firmadas por administrador del CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II -de fecha 31 de julio de 2018 y otras-, bajo el cobro de cuotas mensuales de \$120.000.00, desde abril de 2008, son ajenas a la verdad evidenciando una falsedad ideológica en documento privado y un fraude procesal al allegarse como prueba al proceso, desconociéndose lo aprobado en asambleas para esos años.
- d- Sustancialmente no se cumple con los requisitos sustanciales para el cobro de cuotas de administración de pretendidas, con sus respectivos intereses moratorios, atendiendo que no se fundamentan en unas expensas comunes (ordinarias y/u extraordinarias) aprobadas como debidamente causadas, esto es, las cuotas de administración pretendidas no se ajustan a lo establecido en los artículos 3, 25, 29, 38 y 48 de la ley 675 de 2001, normas que se interrelacionan entre sí de forma armónica y complementaria. Se pretende el cobro de unas cuotas de administración que no tienen origen en unas expensas comunes aprobadas mediante un presupuesto legal (expensas comunes ordinarias), aprobadas como un rubro especial (expensas comunes extraordinarias) y/o efectivamente causadas. NO EXISTE RAZON LEGAL PARA EXIGIR LAS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN PRETENDIDAS CUANDO NO TIENEN FUNDAMENTO LEGAL.
- e- Sustancialmente no se cumple con un requisito legal establecido en la ley 675 de 2001 para el cobro de cuotas de administración respecto de expensas comunes ya que los predios objeto de cobro declarativo (23, 24, 25, 26, 27 y 28) corresponden sustancial como materialmente a lotes de terreno sin construir ni desarrollar, los que a la luz de lo establecido en el artículo 26 de la ley 675 de 2001 objetivamente carecen de fundamento o requisito legal para el cobro de expensas comunes al carecer de área construida con la que se determine su coeficiente, entre otros, para el pago, sin que a la fecha se hubiere subsanado tal omisión mediante la reforma del reglamento (escritura 1337 del 3 de marzo de 1992 de la Notaria Sexta de Bogotá) a la luz de lo establecido en la ley 675 de 2001 -artículo 85-. Los artículos 25 y 26 son claros como expresos:

### 2.3. En relación con la PRETENSIÓN 3:

Como consecuencia de lo señalado en los numerales 2.1. y 2.6 citados, nos oponemos al cobro de intereses moratorios en los términos señalados en la demanda, atendiendo que la suerte de lo principal la sigue lo accesorio.

**CONTESTACION DEMANDA, EXCEPCIONES DE MÉRITO Y OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO**

Vuelve y se reitera para los años 2008 a 2011 nunca se fijó expensas comunes en que originen el cobro de cuotas de administración por la suma de \$120.000.00 para cada uno de las 82 unidades privadas -incluidas los inmuebles propiedad de mi poderdante-, ya que objetivamente NUNCA ello fue aprobado en las asambleas generales ordinarias de 2008 a 2011; por lo que las certificaciones allegadas no corresponden a la realidad de las actas como presupuestos aprobados.

No se acceda a la actualización del valor, especialmente cuando se pretende el reconocimiento de pago sumas equivalentes a intereses moratorios (de los cinco años siguientes a la causación de la cuota de administración), que de suyo ya tienen reconocimiento de inflación, tal como lo ha señalado la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

2.4. En relación con la PRETENSION 3.1 a 3.2.11 en la que se pretende que el señor SANTIAGO VARGAS CEBALLOS se le declare responsable en la proporción de una séptima parte de los perjuicios ocasionados a la copropiedad demandante por la prescripción de las acciones y los gastos de los procesos ejecutivos allí relacionados:

- No se acceda a la condena pretendida, en la proporción de una séptima parte, en relación con las sumas de dinero señaladas en los numerales 3.1 a 3.2.11, ya que:
- No existe causa legal ni nexo causal frente a lo pretendido como una responsabilidad civil extra – contractual frente a procesos fallidos.
- El resultado de un proceso judicial es relativo y depende, entre otras, de varios factores procediendo excepciones tales como la de prescripción. En las demandas ejecutivas relacionadas -presentadas en el año 2014- se repuso el mandamiento de pago por falta de claridad de la legitimidad del administrador del momento, estando suspendidas las actas de 2013 y 2014, como vigente la de 2015 -en ese momento-.
- La asamblea general ordinaria de 2014 se declaró NULA parcialmente no totalmente, por lo que la administración fue legal.
- Hoy se pretende el cobro de cuotas de administración prescritas contra varios propietarios (JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS, JUAN MIGUEL VARGAS CEBALLOS, MARÍA PATRICIA VARGAS CEBALLOS), que actualmente son de conocimiento de varios procesos así: 1- En el JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGA: Proceso Verbal declarativo de CONJUNTO TURISTICIO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II CONTRA JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS radicado con el número 2019-00118; Proceso Verbal declarativo de CONJUNTO TURISTICIO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II CONTRA JUAN MIGUEL VARGAS CEBALLOS radicado con el número 2018-00131; Proceso Verbal declarativo de CONJUNTO TURISTICIO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II CONTRA DANIEL VARGAS CEBALLO radicado con el número 2018-00264; Proceso verbal declarativo CONJUNTO TURISTICIO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II CONTRA MARIA PATRICIA VARGAS CEBALLO radicado con el número 2019-00488), con lo cual se pretendería un doble cobro: los procesos ejecutivos para el año 2014 pretendían pagos de cuotas de administración en donde objetivamente sólo procedía el cobro, vía ejecutiva, desde el año 2009, atendiendo la prescripción de la acción ejecutiva, y en aquellos

**CONTESTACION DEMANDA, EXCEPCIONES DE MÉRITO Y OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO**

declarativos, al igual que el del proceso de la referencia, se pretende el pago de las cuotas de administración prescritas desde el año 2008 -via ordinaria-.

- Los gastos enunciados, como relacionados en la pretensión 3.2. (3.2.1 a 3.2.11) corresponden a gastos asumidos desconociéndose la facultad legal con la que se contrató y demandó, atendiendo que la asamblea general ordinaria de 2013 fue oportunamente demandada, siendo objeto de medida cautelar de suspensión con fundamento en auto del 7 de octubre de 2014. Igual, con ocasión a la asamblea general ordinaria de 2014 y donde se eligió Administradora, el señor MARCO ANTONIO PAREDES dejó de ejercer su cargo.
- Los gastos enunciados, como relacionados en la pretensión 3.2 (3.2.1. a 3.2.11) corresponden a gastos asumidos desconociéndose la facultad legal con la que se contrató y demandó, atendiendo que la asamblea general ordinaria de 2013 fue oportunamente demandada, siendo objeto de medida cautelar de suspensión con fundamento en auto del 7 de octubre de 2014. Igual, con ocasión a la asamblea general ordinaria de 2014 y donde se eligió Administradora, el señor MARCO ANTONIO PAREDES dejó de ejercer su cargo.
- El pago de anticipos a la apoderada corresponde a un gasto asumido por el CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS, del cual se desconoce facultades y/o facultad legal atendiendo que desde el año 2013 las asambleas generales de propietarios fueron oportunamente demandas, en algunas oportunidades objeto de medida cautelar de suspensión (asamblea general ordinaria de 2013, asamblea general ordinaria de 2016, asamblea general ordinaria de 2017) y declaradas nulas (asambleas generales ordinarias de 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018 como extraordinarias de 2017 y 2018). Se desconoce con que facultad legal se convino contrato con DRA MIREYA RAMIREZ PULIDO, para el inicio de acciones ejecutivas.
- La contratación de un apoderado es un contrato de medio y no de resultado, por lo que la garantía de resultado pretendida no existió, esa así que el fallo del Proceso Ejecutivo 319-2016 citado no prosperó para el CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II en los términos citados.
- Los gastos para el desarrollo de un proceso son propios de todo proceso judicial que en todo caso está sujeto a un resultado; sin que exista prueba de que con los citados gastos se garantizaba la obtención de los pagos pretendidos; su cobro procede cuando ha existido una acción judicial efectiva frente a lo demandado con la liquidación de costas y agencias en derecho; lo que no existió en relación con los procesos señalados en los numerales 5.1. a 5.7, habiéndose revocado el mandamiento de pago por falta de certeza de la representación legal. Para el momento de notificación de las demandas las asambleas generales de 2013 y 2014 se encontraban suspendidas.

**2.6. En relación con la PRETENSIÓN 3.3.**

**CONTESTACION DEMANDA, EXCEPCIONES DE MÉRITO Y OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO**

- No se acceda a la pretensión 3.3. atendiendo que se desconoce los citados gastos de fotocopias, impresiones, caratulas y ganchos a cargo de la demandante. Gastos asumidos desconociéndose la facultad legal con la que se contrató y demandó, atendiendo que la asamblea general ordinaria de 2013 fue oportunamente demandada, siendo objeto de medida cautelar de suspensión con fundamento en auto del 7 de octubre de 2014. Igual, con ocasión a la asamblea general ordinaria de 2014 y donde se eligió Administradora, el señor MARCO ANTONIO PAREDES dejó de ejercer su cargo.

**2.7. En relación con la PRETENSIÓN 3.4.**

En relación con “las sumas cuyas acciones declarativas prescribieron en virtud de las maniobras de obstrucción de recaudo de catera, como fue las asambleas de 2014 y 2015 y las revocatorias de poder a la apoderada de la copropiedad”, no se acceda atendiendo que:

- No existe causa legal ni nexo causal frente a lo pretendido como una responsabilidad civil extra – contractual frente a procesos fallidos.
- El resultado de un proceso judicial es relativo y depende, entre otras, de varios factores procediendo excepciones tales como la de prescripción. En las demandas ejecutivas relacionadas -presentadas en el año 2014- se repuso el mandamiento de pago por falta de claridad de la legitimidad del administrador del momento, estando suspendidas las actas de 2013 y 2014, como vigente la de 2015 -en ese momento-.
- La asamblea general ordinaria de 2014 se declaró NULA parcialmente no totalmente por lo que la administración fue legal.
- No existe prueba de la existencia de las maniobras de obstrucción señaladas.
- Hoy se pretende el cobro de cuotas de administración prescritas contra varios propietarios (JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS, JUAN MIGUEL VARGAS CEBALLOS, MARÍA PATRICIA VARGAS CEBALLOS), que actualmente son de conocimiento de varios procesos así: 1- En el JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGA: Proceso Verbal declarativo de CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II CONTRA JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS radicado con el número 2019-00118; Proceso Verbal declarativo de CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II CONTRA JUAN MIGUEL VARGAS CEBALLOS radicado con el número 2018-00131; Proceso Verbal declarativo de CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II CONTRA DANIEL VARGAS CEBALLO radicado con el número 2018-00264; Proceso verbal declarativo CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II CONTRA MARIA PATRICIA VARGAS CEBALLO radicado con el número 2019-00488), con lo cual se pretendería un doble cobro: los procesos ejecutivos para el año 2014 pretendían pagos de cuotas de administración en donde objetivamente sólo procedía el cobro, vía ejecutiva, desde el año 2009, atendiendo la prescripción de la acción ejecutiva, y en aquellos declarativos, al igual que el del proceso de la referencia, se pretende el pago de las cuotas de administración prescritas desde el año 2008 -vía ordinaria-.

**CONTESTACION DEMANDA, EXCEPCIONES DE MÉRITO Y OBJECIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO**

- No existe prueba de causa legal y nexo causal en relación con el numeral 5., no habiendo existido maniobras de obstrucción en los términos señalados. Téngase en cuenta que la asamblea de 2014 no se anuló en su totalidad sino parcialmente y la asamblea de 2015 fue declarada nula por indebida comparecencia, nunca por maniobras de obstrucción.

**2.7. En relación con la PRETENSIÓN 4 (4.1 Y 4.2):**

No se acceda a que se declare solidariamente responsable de los presuntos perjuicios ocasionados a la copropiedad con ocasión a los fallos de los procesos de impugnación de actas No. 468 de 2014 (numeral 7.1) y 319 de 2015 (numeral 7.2), proferidos por el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA, atendiendo que:

- No existe causa legal ni nexo causal frente a lo pretendido como una responsabilidad civil extracontractual frente a decisiones de asamblea, ya que:
  - a. Las decisiones de asambleas corresponden a actos de colectividad dentro del principio de participación y buena fe, lo anterior determinaría, que ante una decisión colectiva (por ejemplo: el Congreso de la República o demás colectividades transfieran su responsabilidad plural como colectiva a cada individuo que la conforma frente a decisiones colectivas en perjuicio de la libre asociación y la democracia participativa).
  - b. El acta de asamblea general ordinaria de 2014, dentro del proceso abreviado de impugnación No. 468 de 2014 (sentencia de segunda instancia) se declaró parcialmente nula, NO totalmente; no evidenciándose actuación dolosa o culposa del demandado<sup>10</sup>.
  - c. El acta de asamblea general ordinaria de 2015, dentro del proceso abreviado de impugnación No. 319 de 2015 -de conocimiento en primera instancia del JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA, se declaró nula por su indebida convocatoria; no evidenciándose actuación dolosa o culposa del demandado<sup>11</sup>.
  - d. Frente a lo anterior, la FAMILIA VARGAS CEBALLOS ha demandado ocho asambleas generales por ilegales de un total de nueve (nulidad absoluta por indebida convocatoria o indebida celebración: asamblea general ordinaria de 2013, asamblea general ordinaria de 2016, asamblea general ordinaria de 2017, asambleas generales extraordinarias de 2017 (agosto 19 y noviembre 11), asamblea general ordinaria de 2018 y asamblea general extraordinaria de 2018 (30 de junio), las que se han declarado NULAS -por ilegales- condenándose a la demandada; sin embargo el CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II no ha procedido contra los asambleístas que actuaron en ilegal forma y contra la DRA MIREYA RAMIREZ, quien fue la que conceptuó la realización de las mismas bajo el criterio un voto un

<sup>10</sup> ARTICULO 2341. <RESPONSABILIDAD EXTRACONTRACTUAL>. El que ha cometido un delito o culpa, que ha inferido daño a otro, es obligado a la indemnización, sin perjuicio de la pena principal que la ley imponga por la culpa o el delito cometido.

<sup>11</sup> ARTICULO 2341. <RESPONSABILIDAD EXTRACONTRACTUAL>. El que ha cometido un delito o culpa, que ha inferido daño a otro, es obligado a la indemnización, sin perjuicio de la pena principal que la ley imponga por la culpa o el delito cometido.

**ABOGADO**

Calle 13 No. 5-42 Local 102 Casillero 045 Barrio Centro Municipio de Cota (Cundinamarca)

Celular: 3152433091 / E-mail: [paalecaor@gmail.com](mailto:paalecaor@gmail.com)

**CONTESTACION DEMANDA, EXCEPCIONES DE MÉRITO Y OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO**

propietario, incluso participando en varias como apoderada de propietarios y/o presidiéndolas.

- e. Hoy se pretende el cobro en forma similar el cobro de las citadas pretensiones (JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS, JUAN MIGUEL VARGAS CEBALLOS, MARÍA PATRICIA VARGAS CEBALLOS), que actualmente son de conocimiento de varios procesos así: 1- En el JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGA: Proceso Verbal declarativo de CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II CONTRA JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS radicado con el número 2019-00118; Proceso Verbal declarativo de CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II CONTRA JUAN MIGUEL VARGAS CEBALLOS radicado con el número 2018-00131; Proceso Verbal declarativo de CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II CONTRA DANIEL VARGAS CEBALLO radicado con el número 2018-00264; Proceso verbal declarativo CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II CONTRA MARIA PATRICIA VARGAS CEBALLO radicado con el número 2019-00488), con lo cual se realizaría un cobro múltiple -por cada demandado- en relación con los mismos hechos.

**2.8. En cuanto a la PRETENSIÓN 5:**

No se acceda al pago de costas y agencias en derecho ante la no procedencia de las pretensiones demandadas conforme a lo citado anteriormente.

**SOLICITUD**

Con ocasión a lo anterior se solicita el que se declare improcedente la acción declarativa al existir las excepciones de mérito que en adelante se relacionan, procediéndose a condenar a la PARTE DEMANDANTE.

**3. PRONUNCIAMIENTO EXPRESO DE LOS HECHOS DE LA DEMANDA.**

En relación con los hechos de la demanda procedemos a realizar el respectivo pronunciamiento expreso de los mismos así:

AL HECHO PRIMERO: No se admite (niega). No es cierto que con la escritura 1337 de 1992 de la NOTARIA SEXTA DE BOGOTÁ DC., se hubiere protocolizado la constitución de la personería jurídica del CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, sometiénndose a propiedad horizontal, ya que:

- 1- El denominado CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II es producto de una parcelación rural.
- 2- A la citada parcelación nunca se le expidió licencia de construcción o equivalente, por parte de la autoridad de planeación, aprobando el desarrollo como una propiedad horizontal, en los términos establecidos en el artículo 3 del Decreto 1365 de 1996<sup>12</sup>, en concordancia con los artículos 19 de la ley 182 de 1948<sup>13</sup> y

<sup>12</sup> Artículo 2º.- La declaración municipal a que se refieren los artículos 19 de la Ley 182 de 1948 y 2 de la Ley 16 de 1985, se entenderá surtida cuando la oficina de planeación o de obras públicas metropolitana, distrital o municipal, o el funcionario que haga

CONTESTACION DEMANDA, EXCEPCIONES DE MÉRITO Y OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO

artículo 2 de la ley 16 de 1985<sup>14</sup>. Planeación expidió una licencia de parcelación y en la misma nunca se autorizó el desarrollo como una propiedad horizontal en los términos establecidos en las citadas normas.

- 3- Mediante la escritura pública 1337 del 3 de marzo de 1992 de la Notaria Sexta de Bogotá se solemnizó una licencia de parcelación, no de construcción o similar, sin que en aquella se hubiere dado cumplimiento a las normas señaladas anteriormente, así como a lo establecido en el artículo 5 y 6 del Decreto 1365 de 1985<sup>15</sup>.
- 4- Mediante la escritura pública 1337 del 3 de marzo de 1992 de la Notaria Sexta de Bogotá se solemnizó, igualmente, un reglamento de copropiedad, no un reglamento de propiedad horizontal en los términos establecidos para ese momento por las leyes 182 de 1948, 16 de 1985 como su Decreto Reglamentario 1365 de 1997, ya que:
- 5- El reglamento de copropiedad solemnizado NUNCA se sometió expresamente a la ley 182 de 1948 o a la ley 16 de 1985, en los términos claramente establecidos en el artículo 10 de la ley 16 de 1985<sup>16</sup> en concordancia con el numeral 14

sus veces, expedida la licencia de construcción, la reforma de la misma, o su equivalente, con indicación expresa de que el inmueble está destinado a propiedad horizontal.

<sup>13</sup> ARTÍCULO 19. El Presidente de la República expedirá el reglamento de la presente ley, en el cual se señalarán los requisitos que deben reunir los edificios que deban quedar sometidos al régimen que ella establece.

La dirección de obras públicas municipales, o la entidad o funcionario que haga sus veces, decidirá si el edificio que se proyecte dividir en pisos o departamentos cumple con las exigencias de dicho reglamento. Esta declaración, una vez hecha, es irrevocable. Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los registradores de instrumentos públicos inscribirán tales escrituras si no se inserta en ellas copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del reglamento de copropiedad de que tratan los artículos 11 y 12 de la presente ley.

<sup>14</sup> Artículo 2°. **Obligatoriedad del reglamento y del régimen de propiedad horizontal.** Un inmueble queda sometido al régimen anterior, solamente cuando el reglamento a que se refiere el artículo 11 de la Ley 182 de 1948 y la declaración municipal a que alude el artículo 19 de la misma, se elevan a escritura pública con la documentación respectiva y se inscribe la escritura en la correspondiente Oficina de Instrumentos Públicos, como lo mandan estos artículos. En el reglamento, además de las previsiones que la Ley 182 consagra, deben establecerse todas aquellas que se estimen convenientes para asegurar el cabal cumplimiento del objeto de la persona jurídica que se forma

<sup>15</sup> Artículo 6°. Con el Reglamento de Administración de la Propiedad Horizontal deberán protocolizarse los siguientes documentos:

1. Copia de los planos urbanísticos ya arquitectónicos del edificio o conjunto de edificios debidamente aprobados por la autoridad competente.
2. Licencia de construcción en que conste claramente la destinación del o los inmuebles al régimen de propiedad horizontal
3. Los documentos de que tratan los literales a) y b) del artículo 4 del presente Decreto.
4. Una memoria descriptiva en la cual se determine detalladamente la ubicación del o los inmuebles, nomenclatura, especificaciones de la construcción y las condiciones de seguridad y salubridad.

**Parágrafo 1°.-** Los Notarios no podrán autorizar el otorgamiento de escrituras de constitución de propiedad horizontal si al reglamento de Administración de la misma no se acompañan para el protocolo, los documentos descritos en este artículo.

**Parágrafo 2°.-** Si los propietarios de un inmueble o inmuebles ya sometidos a propiedad horizontal deciden acogerse a la Ley 16 de 1985, solamente deberán protocolizar el Reglamento reformado en los términos de la misma y de este Decreto y el acta de la Asamblea en la que se tomó tal decisión. Para la reforma del Reglamento se aplicará el procedimiento, quórum y mayorías establecidas en los artículos 15 y 16 del presente Decreto.

**Parágrafo 3°.-** El Reglamento de Administración de la Propiedad Horizontal siempre que contenga al menos lo indicado en los numerales del artículo 5 y esté debidamente protocolizado tendrá fuerza obligatoria respecto de terceros adquirientes u ocupantes a cualquier título, de las unidades de dominio privado.

<sup>16</sup> Artículo 10. **Aplicabilidad.** Esta Ley sólo se aplicará respecto de aquellos inmuebles que, conforme con la voluntad de su propietario o propietarios, se sometan expresamente a ella. También podrán el propietario o propietarios optar por someterlos exclusivamente al régimen de la Ley 182 de 1948, indicándolo así en el respectivo reglamento.

Los inmuebles sujetos al actual régimen de propiedad horizontal continuarán rigiéndose por la Ley 182 de 1948, pero podrán, si lo prefieren sus propietarios, acogerse a las disposiciones de esta Ley, previa la reforma del reglamento y el cumplimiento de las diligencias aquí ordenadas.



**CONTESTACION DEMANDA, EXCEPCIONES DE MÉRITO Y OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO**

artículo 5 del Decreto 1365 1987, al igual que conforme a lo señalado por la CORTE CONSTITUCIONAL en Sentencia de Constitucionalidad C-336 de 1996<sup>17</sup>. Por lo que, sustancialmente, no se podría dar aplicación a lo establecido en el artículo 86 de la ley 675 de 2001 que señala expresamente:

**ARTÍCULO 86. Régimen de transición.** Los edificios y conjuntos sometidos a los regímenes consagrados en las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, se regirán por las disposiciones de la presente ley, a partir de la fecha de su vigencia y tendrán un término de un (1) año para modificar, en lo pertinente, sus reglamentos internos, prorrogables por seis (6) meses más, según lo determine el Gobierno Nacional.

Transcurrido el término previsto en el inciso anterior, sin que se hubiesen llevado a cabo las modificaciones señaladas, se entenderán incorporadas las disposiciones de la presente ley a los reglamentos internos y las decisiones que se tomen en contrario serán ineficaces"

- i) El reglamento de copropiedad NUNCA dio cumplimiento a lo establecido en el numeral 3º del artículo 5 del Decreto: "Nombre distintivo del inmueble constituido o proyectado, seguido de la expresión "propiedad horizontal". "

- 6- Como consecuencia de lo anterior, el denominado CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, no se constituyó legalmente como propiedad horizontal y en consecuencia carece de personería jurídica por falta de cumplimiento de los citados requisitos legales para su constitución<sup>18</sup>. El registro de personería jurídica de propiedad horizontal supone que previamente se hubiere constituido, como propiedad horizontal, previo cumplimiento de las

---

**Parágrafo.** Los administradores de que trata la Ley 182 de 1948, cuando los inmuebles estén sometidos exclusivamente a este régimen, tendrán las facultades que el Código Civil establece para las grandes comunidades, especialmente las contempladas por la Ley 95 de 1890 y en cuanto a personería se regirán por lo dispuesto en el artículo 22 de dicha ley.

<sup>17</sup> "Tercera. - Por qué es exequible el artículo 2o. de la ley 16 de 1985.

Sea lo primero afirmar que la ley 16 de 1985 no tiene carácter retroactivo. Ni la ley, en general, ni ninguno de sus artículos en particular, está llamado a regir situaciones jurídicas concretas anteriores a su vigencia. Es claro que los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal de conformidad con la ley 182 de 1948, no dejaron de estarlo al entrar en vigencia la ley 16 de 1985. Al respecto, es suficientemente claro el artículo 10 de esta ley:

"Art. 10º. **Aplicabilidad.** - Esta ley sólo se aplicará respecto de aquellos inmuebles que, conforme con la voluntad de su propietario o propietarios, se sometan exclusivamente a ella. También podrán el propietario o propietarios optar por someterlos exclusivamente al régimen de la ley 182 de 1948, indicándolo así en el respectivo reglamento".

Es ostensible, en consecuencia, que quienes pretendan someter un inmueble al régimen de propiedad horizontal, podrán escoger uno cualquiera de los dos regímenes: el de la ley 182 de 1948 o el de la ley 16 de 1985.

Pero si al entrar en vigencia la ley 16 de 1985, ya el inmueble estaba sometido al régimen de propiedad horizontal según la ley 182 de 1948, la situación en nada se modifica, a menos que los condueños quieran acogerse al nuevo régimen, para lo cual deberán hacer las modificaciones necesarias al reglamento, y expresar su voluntad en tal sentido, como lo prevé el artículo 10 transcrito.

No es cierto, en consecuencia, lo afirmado por el actor sobre el carácter retroactivo de la ley 16 de 1985. Y, por lo mismo, tampoco es cierta la supuesta violación del artículo 58 de la Constitución.

Y como a pesar de haberse demandado solamente una expresión del artículo 2o. de la mencionada ley 16, la Corte ha analizado tal artículo en su integridad, pues la expresión demandada debe examinarse en su contexto, la declaración de exequibilidad se hará en relación con todo el artículo 2o. Nada hay en él que quebrante norma alguna de la Constitución, y por ello la declaración de exequibilidad se hará sin ninguna limitación.

**III. DECISIÓN.**

Por lo expuesto, la Corte Constitucional, administrando justicia en nombre del pueblo y por mandato de la Constitución,

**RESUELVE:**

Declárase EXEQUIBLE el artículo 2o. de la ley 16 de 1985."

<sup>18</sup> **Artículo 3º. Persona jurídica.** La propiedad horizontal una vez constituida legalmente, forma una persona jurídica distinta de los propietarios de los bienes de dominio particular o exclusivo, individualmente considerados. Esta persona, que no tendrá ánimo de lucro, deberá cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal, administrar correcta y eficazmente los bienes de uso o servicio común y en general ejercer la dirección, administración y manejo de los intereses comunes de los propietarios de inmuebles en relación con el mismo.

**CONTESTACION DEMANDA, EXCEPCIONES DE MÉRITO Y OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO**

normas legales, lo que no sucedió en relación con la citada parcelación rural<sup>19</sup>. El registro de personería jurídica no es un acto de constitución sino es consecuencia del cumplimiento de lo establecido en la ley para el efecto.

- 7- Como consecuencia de lo anterior, el CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, al no haberse constituido en legal forma como propiedad horizontal, carece de personería jurídica en los términos establecidos en la ley 13 de 1985, en concordancia con el Decreto 1365 de 1986, y en consecuencia no tiene existencia legal por falta de requisito ad substantiam actus.

AL HECHO SEGUNDO: SE ADMITE. El señor SANTIAGO VARGAS CEBALLOS es propietario de los lotes 23, 24, 25, 26, 27 y 28 con ocasión a la donación realizada por la parceladora inicial LETICIA CEBALLOS DE VARGAS, según escritura pública 6704 del 30 de diciembre de 2002 de la Notaria Sexta de Bogotá -que se allega como prueba-.

AL HECHO CUARTO: NO SE ADMITE:

- 1- No existe prueba del valor de las cuotas de administración -para cada lote-, en los términos demandados (julio de 2008 a marzo 31 de 2010), ya que las actas de 2006 como 2007 nunca fueron suscrita en legal forma, en consecuencia, no se cumple con lo establecido en el artículo 47 de la ley 675 de 2001<sup>20</sup>. El acta de 2006 no aparece firmada por el presidente GILBERTO POSADA -folio 052 del libro de actas-; el acta de 2007 no aparece firmada por el presidente y secretario -folio 058 del libro de actas-. En el acta de 2008 no se indicó cuota de administración al igual que en el año 2009.
- 2- Tampoco existe prueba que el presupuesto proyectado, para los años 2010 y 2011, tal como se deduce de las actas de asamblea correspondiera al total

<sup>19</sup> Artículo 5°. Registro y certificación sobre existencia y representación legal. El registro y posterior certificación sobre existencia y representación legal de las personas jurídicas a que alude esta Ley, para todos los efectos, corresponde al funcionario o entidad que señale el Gobierno, previa comprobación de que la escritura de protocolización del reglamento y de la declaración municipal se halla debidamente registrada en la correspondiente oficina.

<sup>20</sup> ARTÍCULO 47. Actas. Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso.

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 edificio o conjunto, 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 dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación.

La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite. (Resaltado en negrilla nuestro).

**CONTESTACION DEMANDA, EXCEPCIONES DE MÉRITO Y OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO**

de unidades privadas (82) multiplicado por el valor cuota lote y/o valor cuota casa.

3- De acuerdo a las actas se establece:

- Que revisada el acta de asamblea general ordinaria del año 2007 –la que no reúne los requisitos legales establecidos en el artículo 47 de la ley 675 de 2001 a fin de acreditar prueba de los hechos acontecidos en la citada asamblea general ordinaria- el presupuesto proyectado anual presuntamente proyectado se fijó en la suma de \$21.421.733.00, que dividido entre 82 lotes da un promedio anual de \$261.240.00, esto es, \$21.770.00 cuota mensual (según acta 15 de 2008).
- 4- Solo en el año 2010, según acta No. 20, se fija una cuota de administración para lotes y casas, haciendo la excepción respecto de las cuotas a cargo de la señora LETICIA CEBALLOS DE VARGAS, como parcelador, en aplicación del PARAGRAFO TRANSITORIO de la cláusula décima; en la que se estableció una cuota de administración mensual, a partir del 1 de abril de 2010, para lotes, de \$100.000.00 y después del 10 de \$105.000.00. Acta en la que se afirma que el presupuesto proyectado (para el ejercicio anterior) fue del 90%, en un valor de \$20.528.810.00, quedando un saldo por recaudar de \$100.000.00. A pesar de lo anterior, en el Acta No. 21 del 9 de abril de 2011 – no suscrita en legal forma (falta la firma de la secretaria), correspondiente a la ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS CELEBRADA EL 09 DE ABRIL DE 2011, se indicó que el presupuesto anual proyectado entre marzo de 2010 y febrero de 2011 era la suma de \$30.872.000.00, relacionando a los deudores morosos sin que se hiciera mención del propietario demandado en el proceso de la referencia.
- 5- En el acta No. 21 del 9 de abril de 2011, sin firma del secretario, se establece una cuota de administración, para lotes, de \$110.000.00 mensuales, así como una sanción de \$10.000.00 para los propietarios que cancelen después del día 16 de cada mes, estos vigentes a partir del 1 de mayo de 2011. A pesar de lo anterior en Acta de abril 7 de 2012 (Acta No. 22) se afirma que el presupuesto anual, según informe de tesorería entre marzo de 2011 y febrero de 2012, era la suma de \$33.500.000.00, sin que se relacione como moroso al demandado de la referencia.
- 6- Sólo hasta la asamblea general ordinaria celebrada el 27 de abril de 2013 (Acta No. 24), un grupo minoritario y sin quorum dispuso hacer exigible las cuotas de administración, sólo a partir de esa fecha, a todos los miembros de la familia parceladora VARGAS CEBALLOS, tal como se dispuso en la citada asamblea y se desprende de su acta correspondiente: “Varios copropietarios informan que sus lotes les han sido vendidos y escriturados por diferentes miembros de la familia Vargas Ceballos, con lo cual se entiende que cada miembro de la familia es propietario de un número determinado de lotes, por los que a su vez es su obligación cancelar la correspondiente cuota de administración, como está establecido en la ley 675 de 2001 de Propiedad Horizontal, por lo anterior la Asamblea General de Copropietarios con el voto total de los copropietarios asistentes a esta Asamblea (86%), aprueba que todos los lotes y casas deben pagar su cuota de administración según el coeficiente de copropiedad que le corresponde. Este tema se discutirá con la familia Vargas Ceballos para conocer la situación legal y de propiedad de los lotes actuales y si existiera algún soporte legal en contrario se notificará al Consejo de Administración y a la Asamblea General..” ; asamblea general ordinaria que fue declarada nula por este Honorable Juzgado Segundo Civil Municipal de Fusagasugá, en el Proceso Abreviado 2013-00489 de JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS

**CONTESTACION DEMANDA, EXCEPCIONES DE MÉRITO Y OBJECIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO**

contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, el pasado primero de noviembre de 2019, sentencia hoy en firme.

AL HECHO CUARTO: NO SE ADMITE, con fundamento en que:

- El ARTICULO DECIMO es de un reglamento de copropiedad, no de un reglamento de propiedad horizontal como se afirma en la demanda; lo anterior conforme se indicó clara, sustentada, expresa como precedentemente en relación con el hecho de que la Escritura 1337 del 3 de marzo de 1992 de la Notaría Sexta de Bogotá D.C. no correspondió a un acto legal de constitución de propiedad horizontal por falta de cumplimiento de los requisitos legales establecidos en las normas que regulaban la materia: artículos 19 de la ley 182 de 1948, artículos 2, 3, 4, 5 y 10 de la ley 16 de 1985 y los artículos 2, 3, 4, 5, 6 y 7 del Decreto 1365 de 1986.
- La citada clausula del reglamento de copropiedad igualmente señala, además de lo informado en el citado hecho de la demanda: **"Las cuotas para expensas comunales empezarán a contarse y deberán pagarse obligatoriamente desde el día primero del mes de la firma de la promesa de compraventa, o en su defecto de la Escritura"**.
- Sin embargo, en el citado artículo se estableció, expresamente: PARAGRAFO TRANSITORIO: "Teniendo en cuenta que son los propietarios individuales quienes gozan y se benefician de las zonas comunales y de la celaduría, mientras estén en venta las unidades remanentes por parte de los urbanizadores estos pagarán un equivalente a las cuotas de cinco unidades; pero si el remanente por vender fuere de 20 o más sólo pagarán un equivalente a 2 o 3 cuotas, y si el remanente fuere de 10 o menos unidades pagarán el equivalente a una cuota"; aplicable por extensión al demandado de la referencia con ocasión a la cesión de derechos del parcelador, con ocasión a la escritura de donación de los lotes por medio de los cuales recibió mi poderdante los mismos.
- El citado PARAGRAFO TRANSITORIO se aplicó hasta que en la asamblea de 2013 un grupo minoritario dispuso lo contrario en los términos citados, de no ser así cual la razón para que se tomará esa determinación e iniciaran, sólo hasta ese momento, los cobros a los diferentes miembros de la FAMILIA VARGAS CEBALLOS, entre ellos: MARIA PATRICIA VARGAS CEBALLOS -indicio grave en contra de la Parte Demandante-, puesto que nunca -desde 1998 a 2013- los propietarios VARGAS CEBALLOS fueron relacionados morosos ni fueron requeridos como tales tal como se deduce de las diferentes actas existentes desde 1998.

AL HECHO QUINTO: No es un hecho es una disposición normativa sujeta en todo caso a interpretación jurídica para los hechos objeto de demanda.

AL HECHO SEXTO: NO SE ADMITE.

- No es cierto que el demandado hubiere dejado de pagar cuotas de administración aprobadas en las asambleas generales ordinarias, desde febrero de 2003 y en vigencia de la ley 675 de 2001, ya que:

**CONTESTACION DEMANDA, EXCEPCIONES DE MÉRITO Y OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO**

- a. Al demandado le fue cedido los derechos de la parceladora, en los términos establecidos en la respectiva escritura de donación -escritura 6704 del 30 de diciembre de 2002 de la Notaria Sexta de Bogotá- en donde se estableció: DECIMO: **"LA DONANTE, en su condición de propietaria y parceladora del conjunto "Hacienda La Vega de Ostos II, cede al DONATARIO todos los derechos que le corresponden como tal, y EL DONATARIO se subroga en los mismos respecto a los lotes materia de esta donación a fin de que pueda continuar desarrollando la parcelación con los lotes materia de esta donación conforme a las disposiciones que regulan dicha parcelación"**.
- b. El citado PARAGRAFO TRANSITORIO del ARTICULO DECIMO del reglamento de copropiedad citado fue aplicado hasta el año 2013 -asamblea general ordinaria del 27 de abril de 2013 (acta 24) -demandada oportunamente y declarada nula (el pasado 1 de noviembre de 2019 por este Despacho Judicial en el proceso 2013-00489), cuando se dispuso por varios propietarios minoritarios cobrar a todos los propietarios de lotes, incluidos los hijos de la señora LETICIA CEBALLOS DE VARGAS, originando un cobro retroactivo como exponencial.
- c. En fecha anterior a la asamblea general ordinaria de 2013 (celebrada el día 27 de abril de 2013 (Acta No. 24), hoy declarada NULA, se daba aplicación al citado párrafo transitorio por lo que en los informes presupuestales como en relación de deudores jamás se relacionó la totalidad de las 82 unidades privadas ni a todos los propietarios, entre ellos, los donatarios de la señora LETICIA CEBALLOS DE VARGA: JUAN MIGUEL, JULIO EDUARDO, SANTIAGO, MARIA PATRICIA, MARIA CONSUELO y DANIEL VARGAS CEBALLOS. Aspecto que se evidencia del análisis de las diferentes actas de asamblea comprendidas de 1993 hasta el 2013 frente a los presupuestos tratados, los gastos discutidos, los propietarios relacionados como morosos antes de la asamblea general ordinaria de 2013.
- d. En ninguna de las actas comprendidas de 1998 a 2012 se relacionó al demandado y sus lotes como morosos, ni tampoco se incluye dentro de los presupuestos proyectados anualmente; pretendiéndose hoy un cobro ilegal y con claro enriquecimiento sin causa -bajo el presunto amparo de la ley 675 de 2001- el pretender un cobro de cuotas de administración para momentos en que nunca se tuvo en cuenta la totalidad de las unidades privadas.
- e. Es cierto que contra el demandado se libró mandamiento de pago y existe sentencia que ordena seguir la ejecución, a partir de agosto de 2011, bajo el criterio judicial de que el CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II es una propiedad horizontal que se reglamenta por la ley 675 de 2001 bajo el presupuesto del artículo 86 de la citada norma, a pesar de que, como se ha señalado, la escritura 1337 de 1992 de la NOTARIA SEXTA DE BOGOTA no cumple con los requisitos establecidos en las normas de propiedad horizontal vigentes para la época respecto de la constitución de propiedad horizontal y/o sometimiento a algunas de las normas (ley 182 de 1948 o ley 16 de 1985). **Tampoco se tuvo en cuenta que las cuotas de administración demandadas ejecutivamente no cumplieron con los requisitos de ley atendiendo que no hacen parte de expensas comunes debidamente aprobadas conforme a la ley (artículos 3, 25, 29, 38 y 48), ya que tratándose de cuotas de administración ordinarias NUNCA correspondieron al porcentaje de un presupuesto aprobado -en relación con el año 2011 en adelante-, a más que el acta que se tuvo como fundamento no reúne los requisitos del artículo 47**

**CONTESTACION DEMANDA, EXCEPCIONES DE MÉRITO Y OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO**

**de la ley 675 de 2001 al no haber sido debidamente suscrita por su secretario.**

- f. Como parcelación el denominado CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II no se acogió a lo establecido en el artículo 85 de la ley 675 de 2001.
- g. Sustancial como objetivamente no se cumple, a la luz de la ley 675 de 2001, el cobro de cuotas de administración para los citados predios al tratarse de lotes sin construir, a los que nunca se les autorizó una licencia de construcción general para un desarrollo de propiedad horizontal en el que se hubiere establecido expresamente las áreas individuales construidas fijadas -desde el inicio- para construir en el área privada respectiva; por lo que no se cumplen los requisitos legales establecidos expresamente en los artículos 25 y 26 de la norma.

**AL HECHO SEPTIMO: NO SE ADMITE, se precisa:**

El demandado, como parte de la familiar parceladora (VARGAS CEBALLOS), bajo el principio de la buena fe al igual que bajo la premisa de que la parcelación no estaba sujeta a Régimen de Propiedad Horizontal sino al reglamento de copropiedad que regulaba, desde el punto de vista contractual civil (relación contractual familia parceladora y compradores), dio aplicación al PARAGRAFO TRANSITORIO del ARTICULO DECIMO de la Escritura 1337 del 3 de marzo de 1992 de la Notaria Sexta de Bogotá, el que fue coadyubado por muchos años (desde 1998 hasta 2013) por los propietarios compradores como minoritarios hasta el momento en que se celebró la asamblea general del 27 de abril de 2013 en la que, hasta ese momento, se desconoció el citado párrafo bajo la premisa de aplicar la ley 675 de 2001; todo lo cual se evidencia en las respectivas actas de asambleas anterior en la que NUNCA se tuvo como moroso al citado demandado además que NUNCA se contempló unas expensas o presupuesto de gastos sobre 82 unidades privadas -incluidos los lotes 23, 24, 25, 26, 27 y 28-.

Aspecto que incluso, hoy, es corroborado por la Doctora NORA PABON, reconocida doctrinante en la materia de Propiedad Horizontal a nivel nacional, mediante concepto jurídico solicitado por la familia VARGAS CEBALLOS con el fin de aclarar la realidad jurídica de la parcelación, el reglamento de copropiedad, la vigencia o no del PARAGRAFO TRANSITORIO DE LA CLAUSULA DECIMA y la ley 675 de 2001.

El tema no es caprichoso sino legal, especialmente cuando, se reitera: se trató de una parcelación rural, que no cumplió con los requisitos expresos establecidos en las leyes 182 de 1948, 16 de 1986 y el Decreto Reglamentario 1365 de 1986, ya que se otorgó una licencia de parcelación rural no una licencia de construcción para desarrollar propiedad horizontal; las normas de propiedad horizontal del momento no reglamentaron ningún aspecto en relación con las parcelaciones, sólo hasta la ley 675 de 2001 se estableció situaciones concretas en su artículo 85, que no han sido fijadas para la citada parcelación hasta hoy.

El PARAGRAFO TRANSITORIO no es un "mico" pues objetivamente, cuando se reglamentó -en el año de 1992-, la parcelaciones rurales no eran objeto de regulación frente a lo establecido en ese momento en las leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y el Decreto Reglamentario 1365 de 1986; siendo objetivo, conforme se deduce de la escritura 1337 de 1992, que el denominado CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA

**CONTESTACION DEMANDA, EXCEPCIONES DE MÉRITO Y OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO**

VEGA DE OSTOS II jamás se acogió a ninguno de los citados regímenes en los términos establecidos en el artículo 10 de la ley 16 de 1985.

AL HECHO OCTAVO: NO SE ADMITE, se precisa:

- 1- Mediante la escritura 1337 del 3 de marzo de 1992 suscrita en la Notaria Sexta de Bogotá no se constituyó una propiedad horizontal ya que con la misma no se dio cumplimiento a los requisitos normativos para tal efecto de acuerdo a la normatividad vigente para ese momento (ley 182 de 1948, ley 16 de 1985 como el Decreto Reglamentario 1365 de 1987), esto es, la parcelación denominada CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II NUNCA se sometió a la ley 16 de 1985 o a la ley 182 de 1948, además de que nunca se le expidió la respectiva licencia de construcción o similar, por parte de OFICINA DE PLANEACION, en la que se hubiere autorizado el desarrollo como una propiedad horizontal.
- 2- En vigencia de la ley 675 de 2001 el reglamento de copropiedad jamás fue objeto de ajuste en los términos establecidos en el artículo 87 de la ley 675 de 2001 frente a la condición de la parcelación-.
- 3- Mediante escritura pública No. 6704 del 30 de diciembre de 2002 de la Notaria Sexta de Bogotá la parceladora inicial: LETICIA CEBALLOS DE VARGAS, conforme al reglamento, donó al señor SANTIAGO VARGAS CEBALLOS los lotes 23, 24, 25, 26, 27 y 28, cediendo sus derechos de parceladora en los términos de la cláusula decima de la citada escritura, donde expresamente se indicó: **“LA DONANTE, en su condición de propietaria y parceladora del conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II, cede a LA DONATARIA todos los derechos que le corresponden como tal, y LA DONATARIA se subroga en los mismos respecto a los lotes materia de esta donación a fin de que pueda continuar desarrollando la parcelación con los lotes materia de esta donación conforme a las disposiciones que regulan la parcelación..”**
- 4- Téngase en cuenta que en el mismo reglamento se estableció expresamente que el pago de expensas comunes se haría, respecto de los lotes, a partir de la firma de la promesa de compraventa o de la escritura de compraventa -ver ARTICULO DECIMO del reglamento de copropiedad-.
- 5- Con fundamento en el reglamento de copropiedad, como acuerdo privado de voluntades, se dio aplicación por la SRA LETICIA CEBALLOS DE VARGAS, en condición de parcelador, como sus donatarios y cesionarios de sus derechos de parcelador, a la aplicación del PARAGRAFO TRANSITORIO de la cláusula décima; lo que fue coadyuvado por los propietarios compradores.
- 6- Con ocasión a lo anterior, durante varios años, las cuotas frente a los gastos y presupuesto anual proyectado se fijaron con fundamento en el citado PARAGRAFO TRANSITORIO, sin que se hubiere fijado cuotas de administración para cada unidad privada y en consecuencia un presupuesto en esos términos.
- 7- En aplicación del reglamento de copropiedad, de buena fe, se eligió consejos de administración y administradores, se fijaron las cuotas de administración en los términos citados.

**CONTESTACION DEMANDA, EXCEPCIONES DE MÉRITO Y OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO**

- 8- El reglamento de copropiedad se solemnizó en los términos señalados en la escritura 1337 de 1992 citada, esto es, en fecha anterior a la ley 675 de 2001, por lo que no es aplicable lo establecido en el ARTICULO 5 PARAGRAFO PRIMERO, pues no se trata de un reglamento de propiedad horizontal conformado en forma posterior a la vigencia de la citada ley; reglamento de copropiedad que jamás se sometió a la ley 16 de 1985 o a la ley 182 de 1948, de manera expresa, para los fines de aplicar lo establecido en el artículo 86 de la ley 675 de 2001 en lo que corresponde a su ajustes y/o aplicación de normas imperativas en los términos igualmente señalados por la CORTE CONSTITUCIONAL (Sentencia C-488 de 2002):

**5. Conclusión**

La expresión "y tendrán un término de un (1) año para modificar, en lo pertinente sus reglamentos internos, prorrogables por seis (6) meses más, según lo determine el Gobierno Nacional"; contenida en el inciso primero del artículo 86 de la Ley 675 de 2001 no quebranta los artículos 2°, 4° y 53 constitucionales, en el entendido que las asambleas y copropietarios deberán sujetarse a sus reglamentos vigentes para modificar en lo pertinente sus estatutos. Y el aparte "[t]ranscurrido el término previsto en el inciso anterior, sin que se hubiesen llevado a cabo las modificaciones señaladas" contenido en el inciso segundo de la misma disposición, tampoco quebranta tales disposiciones, en el entendido que la previsión se aplica exclusivamente a las normas de orden público contenidas en la ley.

De modo que los edificios y conjuntos que el 4° de agosto de 2001 habían sido constituidos como propiedad horizontal mediante el registro de la escritura pública, contentiva del reglamento de copropiedad y de los documentos a que hacen referencia los artículos 4° y 6° del Decreto 1365 de 1986, seguirán rigiéndose por la misma normatividad, salvo que sus copropietarios, en sujeción a sus reglamentos de copropiedad, convengan en regirse por las disposiciones de la Ley 675 de 2001 y, para el efecto, haciendo uso de su poder de determinación modifiquen sus estatutos. Y respecto de las previsiones de la ley de orden público, que con prescindencia de la voluntad de los copropietarios y de los consorcios rigen como lo dispone la ley.

Porque el Estado no puede prescindir de la justicia interna y propia con que cuentan los propietarios y las asambleas de los edificios o conjuntos, como depositarias de la voluntad común, para valorar la conveniencia o inconveniencia de alterar las condiciones jurídico patrimoniales existentes, de frente a las situaciones económicas y sociales que efectivamente comparten.

Salvo en defensa de intereses de orden público social y económico, de mayor jerarquía constitucional que la estabilidad que demandan las situaciones jurídicas patrimoniales, que deberán valorarse y ponderarse, previa confrontación de las diferentes disposiciones de la Ley, asunto que no le correspondía a esta Corporación abordar, como quedó explicado.

- 9- Pero además de lo anterior, NUNCA se otorgó licencia de construcción en los términos señalados en los artículos 4 y 6 del Decreto 1365 de 1985, señalado en la citada providencia que declaró exequible el citado artículo 86 de la ley 675 de 2001. Para mayor claridad y fundamento legal se transcriben las normas respectivas:

**Artículo 4°.-** A la solicitud de licencia de construcción o reforma, de un inmueble destinado a propiedad horizontal, deberá acompañarse además de los requisitos sobre urbanismo y construcción exigidos en los diferentes reglamentos municipales, lo siguiente:

- a. Un proyecto de división del o los inmuebles afectos a la propiedad horizontal en el que se especifique claramente el número de edificios o bloques, el número de pisos o plantas; el número y área de las unidades de dominio privado, su altura y su identificación, señalamiento general de las áreas y bienes de dominio o uso comunes y el nombre distintivo del edificio construido o proyectado.
- b. Plano que muestre la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular; el señalamiento general de las áreas y bienes de dominio o usos comunes y la circunstancia de



**CONTESTACION DEMANDA, EXCEPCIONES DE MÉRITO Y OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO**

que las unidades de propiedad privada o particular, sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por medio de áreas destinadas al uso común.

La oficina de planeación o de obras públicas metropolitana, distrital o municipal o el funcionario que haga sus veces, se abstendrá de otorgar la licencia respectiva cuando el proyecto de división del inmueble y/o los plazos presentados, no identifiquen claramente las unidades de dominio privado y los bienes de dominio y usos comunes y/o cuando las unidades de dominio privado no sean independientes o no tengan salida a la vía pública.

**Artículo 6º.-** Con el Reglamento de Administración de la Propiedad Horizontal deberán protocolizarse los siguientes documentos:

1. Copia de los planos urbanísticos ya arquitectónicos del edificio o conjunto de edificios debidamente aprobados por la autoridad competente.
2. Licencia de construcción en que conste claramente la destinación del o los inmuebles al régimen de propiedad horizontal.
3. Los documentos de que tratan los literales a) y b) del artículo 4 del presente Decreto.
4. Una memoria descriptiva en la cual se determine detalladamente la ubicación del o los inmuebles, nomenclatura, especificaciones de la construcción y las condiciones de seguridad y salubridad.

**Parágrafo 1º.-** Los Notarios no podrán autorizar el otorgamiento de escrituras de constitución de propiedad horizontal si al reglamento de Administración de la misma no se acompañan para el protocolo, los documentos descritos en este artículo.

**Parágrafo 2º.-** Si los propietarios de un inmueble o inmuebles ya sometidos a propiedad horizontal deciden acogerse a la Ley 16 de 1985, solamente deberán protocolizar el Reglamento reformado en los términos de la misma y de este Decreto y el acta de la Asamblea en la que se tomó tal decisión. Para la reforma del Reglamento se aplicará el procedimiento, quórum y mayorías establecidas en los artículos 15 y 16 del presente Decreto.

**Parágrafo 3º.-** El Reglamento de Administración de la Propiedad Horizontal siempre que contenga al menos lo indicado en los numerales del artículo 5 y esté debidamente protocolizado tendrá fuerza obligatoria respecto de terceros adquirientes u ocupantes a cualquier título, de las unidades de dominio privado...”

5. El artículo 86 de la ley 675 de 2001 se aplica a los edificio o conjuntos que se hubieren acogido a las leyes de propiedad horizontal anteriores, lo que no es el caso de la parcelación rural CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II tal como lo hemos señalado. El tema es claro, en la escritura 1337 de 1992 se protocolizó un reglamento de copropiedad que jamás se acogió a una de las normas de propiedad horizontal vigentes para el año de 1992, ya que no se dio cumplimiento al artículo 10 de la ley 16 de 1985<sup>21</sup> que para ese momento era expreso, al igual que tampoco se dio cumplimiento al Decreto 1365 de 1986. Al respecto la JURISPRUDENCIA DE LA CORTE CONSTITUCIONAL -Sentencia C-336 de 1996<sup>22</sup>- fue precisa en vigencia de las citadas normas, lo que constituye cosa juzgada constitucional frente a regímenes vigentes antes de la el 675 de 2001.

<sup>21</sup> Artículo 10. Aplicabilidad. Esta Ley sólo se aplicará respecto de aquellos inmuebles que, conforme con la voluntad de su propietario o propietarios, se sometan expresamente a ella. También podrán el propietario o propietarios optar por someterlos exclusivamente al régimen de la Ley 182 de 1948, indicándolo así en el respectivo reglamento.

Los inmuebles sujetos al actual régimen de propiedad horizontal continuarán rigiéndose por la Ley 182 de 1948, pero podrán, si lo prefieren sus propietarios, acogerse a las disposiciones de esta Ley, previa la reforma del reglamento y el cumplimiento de las diligencias aquí ordenadas.

**Parágrafo.** Los administradores de que trata la Ley 182 de 1948, cuando los inmuebles estén sometidos exclusivamente a este régimen, tendrán las facultades que el Código Civil establece para las grandes comunidades, especialmente las contempladas por la Ley 95 de 1890 y en cuanto a personería se regirán por lo dispuesto en el artículo 22 de dicha ley.

<sup>22</sup> II. CONSIDERACIONES DE LA CORTE CONSTITUCIONAL.

Procede la Corte a decidir sobre esta demanda, previas las siguientes consideraciones.

Primera.- Competencia.

**CONTESTACION DEMANDA, EXCEPCIONES DE MÉRITO Y OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO**

AL HECHO NOVENO: NO SE ADMITE, se precisa:

Como se indicó anteriormente la ley 675 de 2001 se aplica para edificios o conjuntos que se hubieren sometido a la ley 182 de 1948, ley 16 de 1985 y 428 de 1998 -artículo 86 de la ley 675 de 2001 en concordancia con la Sentencia C-488 de 2002- lo que supone el cumplimiento, en su momento, de las citadas normas como de sus decretos reglamentarios respectivos; lo que no acontece para la parcelación CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, ya que objetivamente a ésta NUNCA se le expidió licencia de construcción autorizándose la destinación de los lotes al régimen de propiedad horizontal por parte de la OFICINA DE PLANEACIÓN (artículo 2 del Decreto 1365 de 1987, en concordancia con los artículos 19 de la ley 182 de 1948 así como 2 de la ley 16 de 1985), así como tampoco su reglamento de copropiedad dio cumplimiento a lo establecido en el artículo 5 del Decreto 1365 de 1987 en concordancia con el artículo 10 de la ley 16 de 1985 ya que NUNCA se sometió a una de las citadas normas (ley 182 de 1948 o 16 de 1985).

Además, que bajo la vigencia de la ley 675 de 2001, no sería posible aplicar lo establecido en los artículos 25 y 26 de la ley 675 de 2001<sup>23</sup> respecto de lotes no construidos a los que nunca se les expidió licencia de construcción para desarrollar propiedad horizontal en los que se fijará, de manera previa y anticipada, las áreas construidas con coeficiente preciso para cada lote privado.

El tema es de legalidad principio necesario en un Estado Social y Democrático de Derecho frente a la aplicación de los principios de igualdad como solidaridad; lo que igualmente ha sido reconocido por la CORTE CONSTITUCIONAL frente a derechos adquiridos como a la no aplicación retroactiva de la ley (Sentencia C-484 de 2003).

La aplicación del PARAGRAFO 1º del artículo 5º de la ley 675 de 2001 es aplicable para las propiedades horizontales que objetivamente se conformarán y/o reglamentarán a partir de la vigencia de la citada ley, al igual, que, por vía de interpretación constitucional, a los edificios o conjuntos que

---

La Corte Constitucional es competente para conocer de este proceso, por haberse demandado una norma que es parte de una ley (numeral 4 del artículo 241 de la Constitución).

**Segunda.- Lo que se debate.**

En opinión del actor, el artículo 20. de la ley 16 de 1985, que exige elevar a escritura pública el reglamento de propiedad horizontal con la documentación respectiva, debe aplicarse retroactivamente, en relación con inmuebles que ya habían sido sometidos a tal régimen según la ley 182 de 1948. Por esta razón, dice, se vulnera el artículo 58 de la Constitución, pues las leyes posteriores no pueden desconocer los derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles.

**Tercera.- Por qué es exequible el artículo 20. de la ley 16 de 1985.**

Sea lo primero afirmar que la ley 16 de 1985 no tiene carácter retroactivo. Ni la ley, en general, ni ninguno de sus artículos en particular, está llamado a regir situaciones jurídicas concretas anteriores a su vigencia. Es claro que los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal de conformidad con la ley 182 de 1948, no dejaron de estarlo al entrar en vigencia la ley 16 de 1985. Al respecto, es suficientemente claro el artículo 10 de esta ley:

**"Art. 10º. Aplicabilidad.-** Esta ley sólo se aplicará respecto de aquellos inmuebles que, conforme con la voluntad de su propietario o propietarios, se sometan exclusivamente a ella. También podrán el propietario o propietarios optar por someterlos exclusivamente al régimen de la ley 182 de 1948, indicándolo así en el respectivo reglamento".

Es ostensible, en consecuencia, que quienes pretendan someter un inmueble al régimen de propiedad horizontal, podrán escoger uno cualquiera de los dos regímenes: el de la ley 182 de 1948 o el de la ley 16 de 1985.

Pero si al entrar en vigencia la ley 16 de 1985, ya el inmueble estaba sometido al régimen de propiedad horizontal según la ley 182 de 1948, a situación en nada se modifica, a menos que los dueños quieran acogerse al nuevo régimen, para lo cual deberán hacer las modificaciones necesarias al reglamento, y expresar su voluntad en tal sentido, como lo prevé el artículo 10 transcrito.

No es cierto, en consecuencia, lo afirmado por el actor sobre el carácter retroactivo de la ley 16 de 1985. Y, por lo mismo, tampoco es cierta la supuesta violación del artículo 58 de la Constitución.

Y como a pesar de haberse demandado solamente una expresión del artículo 20. de la mencionada ley 16, la Corte ha analizado tal artículo en su integridad, pues la expresión demandada debe examinarse en su contexto, la declaración de exequibilidad se hará en relación con todo el artículo 2º. Nada hay en él que quebrante norma alguna de la Constitución, y por ello la declaración de exequibilidad se hará sin ninguna limitación.

**III. DECISIÓN.**

Por lo expuesto, la Corte Constitucional, administrando justicia en nombre del pueblo y por mandato de la Constitución,

**RESUELVE:**

Declarase EXEQUIBLE el artículo 20. de la ley 16 de 1985.

<sup>23</sup> **ARTÍCULO 25. Obligatoriedad y efectos.** Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán:

1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio o conjunto.

2. El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-522 de 2002.

3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento.

**ARTÍCULO 26. Determinación.** Salvo lo dispuesto en la presente ley para casos específicos, los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto.

El área privada libre se determinará de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal, en proporción al área privada construida, indicando los factores de ponderación utilizados.

Parágrafo. Para calcular el coeficiente de copropiedad de parqueaderos y depósitos, se podrán ponderar los factores de área privada y destinación. (Negrilla y subrayado nuestro).

**CONTESTACION DEMANDA, EXCEPCIONES DE MÉRITO Y OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO**

se hubieren acogido a las normas de propiedad horizontal existentes anteriormente a aquella ley, lo que no corresponde al caso de la parcelación: CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTO II.

El tema es de coherencia, unidad de materia legal y sentido lógico normativo:

- 1- Desde el punto de vista de la unidad de materia legal: las parcelaciones no estaban reguladas en las leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y su Decreto 1365 de 1986, normas de propiedad horizontal que hacían referencia a desarrollos urbanos; el tema de parcelación se vino a regular expresamente en el artículo 85 de la ley 675 de 2001; pero igualmente las parcelaciones, al ser loteos de terrenos, no eran objeto de licencias de construcción con autorización para desarrollo de propiedad horizontal.
- 2- El otorgamiento de licencias de construcción con autorización para desarrollo de propiedad horizontal permite la aplicación lógica de los artículos 25 y 26 de la ley 675 de 2001, en los loteos o parcelaciones se requiere la aplicación del artículo 85 de la ley 675 de 2001 previamente.

AL HECHO DECIMO. NO SE ADMITE.

Como se indicó anteriormente la ley 675 de 2001 se aplica en los términos establecidos en su artículo 86, lo que no acontece para la parcelación CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, ya que objetivamente a ésta NUNCA se le expidió licencia de construcción autorizándose la destinación de los lotes al régimen de propiedad horizontal por parte de la OFICINA DE PLANEACIÓN (artículo 2 del Decreto 1365 de 1987, en concordancia con los artículos 19 de la ley 182 de 1948 así como 2 de la ley 16 de 1985), así como tampoco su reglamento de copropiedad dio cumplimiento a lo establecido en el artículo 5 del Decreto 1365 de 1987 en concordancia con el artículo 10 de la ley 16 de 1985 ya que NUNCA se sometió a una de las citadas normas (ley 182 de 1948 o 16 de 1985).

El denominado CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II tuvo origen en una licencia de parcelación no en una licencia de construcción, correspondiendo a un loteo que se reglamentó civilmente pero no como propiedad horizontal ya que no se dio aplicación a las normas de ese momento, lo que no era posible por tratarse de una parcelación rural, las que objetivamente fueron reguladas a partir de la ley 675 de 2001 (artículo 85) de manera ultractiva y voluntaria.

Se reitera, si lo que rige es la ley 675 de 2001, sustancialmente es imposible aplicar coeficientes a lotes que carecen de áreas construidas hasta tanto no se de aplicación a lo establecido en el artículo 85 de la ley 675 de 2001, mientras tanto no existe posibilidad de dar aplicación a los artículos 25 y 26 -desde el punto de vista sustancial y material-.

AL HECHO DECIMO PRIMERO: NO SE ADMITE.

Frente a lo anterior se reitera: la ley 675 de 2001 se aplica en los términos establecidos en su artículo 86 y precisado por la Sentencia C-488 de 2002, lo que NO acontece para la parcelación CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II como se ha precisado anteriormente: la citada parcelación se encuentra regulada por su reglamento de copropiedad en el que se estableció el PARAGRAFO TRANSITORIO del ARTICULO DECIMO en favor del parcelador y posteriormente sus donatarios, entre ellos el señor SANTIAGO VARGAS CEBALLOS. El tema no es caprichoso sino legal.

AL HECHO DECIMO SEGUNDO: ES PARCIALMENTE CIERTO en cuanto a la aplicación del PARAGRAFO TRANSITORIO.

La aplicación del PARAGRAFO TRANSITORIO es legal en los términos señalados anteriormente, la que se aplicó en diferentes asambleas con anuencia de los propietarios compradores hasta el año 2013, fecha en la que se dispuso el cobro de todos los lotes a la FAMILIA VARGAS CEBALLOS, lo que originó el que se impugnará la asamblea general ordinaria celebrada el día 23 de abril de 2013, la que fue inicialmente suspendida como posteriormente declarada NULA por el JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL bajo el radicado 2013-489 siendo demandante: JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II.

**ABOGADO**

Calle 13 No. 5-42 Local 102 Casillero 045 Barrio Centro Municipio de Cota (Cundinamarca)

Celular: 3152433091 / E-mail: [paalecaor@gmail.com](mailto:paalecaor@gmail.com)

**CONTESTACION DEMANDA, EXCEPCIONES DE MÉRITO Y OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO**

AL HECHO DECIMO TERCERO: NO SE ADMITE.

Como se indicó anteriormente el demandado no dejó de pagar cuotas de administración desde el año 2003, simplemente dio aplicación al reglamento de copropiedad fijado para el desarrollo, bajo el principio de buena fe, en su condición de cesionario de los derechos del parcelador (en virtud de la escritura de donación), de lo establecido en el PARAGRAFO TRANSITORIO del ARTICULO DECIMO y de que sólo hasta el año 2013 se dispuso, por asambleas general de propietarios, hacer el cobro a la totalidad de los miembros de la FAMILIA VARGAS CEBALLOS.

Con ocasión a lo anterior, se originó un cobro retroactivo a sabiendas de NUNCA se aprobó un presupuesto de gastos -expensas comunes- que incluyera la totalidad de las 82 unidades, de carácter exponencial atendiendo que las cuotas fijadas antes del año 2013 se fijaron con fundamento en el PARAGRAFO TRANSITORIO, respecto de los lotes efectivamente vendidos y los cinco predios propiedad de los parceladores, en cabeza de la señora LETICIA CEBALLOS DE VARGAS.

La certificación anexa no corresponde a la realidad atendiendo que la demandante pretende el pago de presuntas cuotas de administración no canceladas por el demandado, a partir del julio de 2008 hasta julio de 2011, por un valor de \$120.000.00 mensuales cuota para cada lote, lo que no tiene fundamento en las actas de asamblea comprendida de 2006 hasta 2011; por lo que el cobro certificado por la suma de \$74.175.219 no es legal, además que no corresponde al reglamento de copropiedad en los términos citados (cobro ilegal, injustificado y sin justa causa); certificación que es contraria a la realidad constituyendo una falsedad en documento privado como un posible fraude procesal al allegarse como prueba al proceso de la referencia.

AL HECHO DECIMO CUARTO: NO SE ADMITE.

En la asamblea general ordinaria se dispuso -hoy declarada NULA en el Proceso 2013 -00489 del JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGA antes citado-, por un grupo minoritario, sin cumplimiento de convocatoria y quorum legal, como **desconociéndose el PARAGRAFO TRANSITORIO de la cláusula décima de los estatutos del CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II**: "Varios copropietarios informan que sus lotes les han sido vendidos y escriturados por diferentes miembros de la familia Vargas Ceballos, con lo cual se entiende que cada miembro de la familia es propietario de un número determinado de lotes, por los que a su vez es su obligación cancelar la correspondiente cuota de administración, como está establecido en la ley 675 de 2001 de Propiedad Horizontal, por lo anterior la Asamblea General de Copropietarios con el voto total de los copropietarios asistentes a esta Asamblea (86%), aprueba que todos los lotes y casas deben pagar su cuota de administración según el coeficiente de copropiedad que le corresponde. Este tema se discutirá con la familia Vargas Ceballos para conocer la situación legal y de propiedad de los lotes actuales y si existiere algún soporte legal en contrario se notificará al Consejo de Administración y a la Asamblea General".

La citada asamblea fue declarada nula en sentencia del pasado primero de noviembre de 2019 hoy en firme, dentro del Proceso 2013-00489 de JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, de conocimiento de este Honorable Juzgado.

Es cierto lo relacionado con la demanda ejecutiva presentada y relacionada en el citado hecho, la que correspondió de junio de 2009 a marzo de 2014, en todo caso con las limitaciones legales señaladas anteriormente.

Además de lo anterior, el CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II inició un nuevo proceso ejecutivo que el correspondió al JUZGADO PRIMERO CIVIL.

**CONTESTACION DEMANDA, EXCEPCIONES DE MÉRITO Y OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO**

MUNICIPAL DE FUSAGASUGA, bajo e radicado 2016-331, en el que se ordenó continuar la ejecución a partir del 1 de agosto de 2011.

En razón a lo anterior no es cierta la liquidación de cuotas de administración e intereses de mora por cada lote de propiedad erunciado en el citado hecho, especialmente cuando ya existe un fallo judicial que ind có el pago respecto de cuotas demandadas ejecutivamente desde julio de 2011.

**AL HECHO DECIMO QUINTO: NO SE ADMITE.**

La liquidación relacionada no tiene fundamento en las actas de asamblea para los años comprendidos de junio de 2009 a mayo de 2011 ya que:

- El demandado, en condición de donatario y cesionario de la SRA LETICIA CEBALLOS DE VARGAS, parceladora, hace parte de lo establecido en el PARAGRAFO TRANSITORIO del ARTÍCULO DECIMO de la escritura 1337 de 1992 de la Notaria Sexta; reglamento de copropiedad actualmente vigente en los términos citados.
- No existe prueba del valor de las cuotas de administración de los años 2003 a 2010 (abril 1 de 2010).
- A partir de 2010 se fijó una cuota de \$100. 000. para lotes -según acta No.20 de 2010- fijado para los lotes efectivamente vendidos (no los que hacían parte de los parceladores (FAMILIAS VARGAS CEBALLOS). En el acta de 2011 -que se reitera no se suscribió en legal forma por la secretaria de la asamblea- se hace alusión al presupuesto proyectado y discutido respecto del ejercicio de 2010 que no corresponde a las cuotas de administración pretendidas.
- No existe prueba del valor de la cuota de administración fijada para el año 2011 ya que el acta existente no fue debidamente suscrita por su secretario. Acta sin cumplimiento de requisitos en la que se afirma que, presuntamente, se aprobó una cuota de administración de \$110.000.00 más una sanción de \$10.000.000.00 para quien pagara después del día quince de cada mes.

**AL HECHO DECIMO SEXTO: NO SE ADMITE.**

No es cierto que se hubiere cometido toda clase de abusos y arbitrariedades por la FAMILIA VARGAS CEBALLOS a fin de impedir el cobro de las cuotas de administración, ya que las asambleas realizadas en 2014 y 2015 se desarrollaron en cumplimiento de las normas, sin que se hubiere incurrido en violación alguna con el carácter de responsabilidad civil extra contractual, por dolo o culpa, atendiendo que:

En relación con los numerales 16.1 a 16.4:

- La asamblea general ordinaria de 2014 se realizó con la presencia de la FAMILIA VARGAS CEBALLOS y otros propietarios, habiéndose desarrollado la misma en los términos respectivos.
- En efecto la citada asamblea fue demandada y suspendida dentro del proceso 25290400300120140046800.
- No es cierto que la citada asamblea general hubiere sido declarada nula en su totalidad, ya que el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA decretó sólo nulo el hecho de haberse dado aplicación PARAGRAFO TRANSITORIO, mediante providencia proferida en febrero 14 de 2017, al considerar que el CONJUNTO TURISTICO HACIENDA

**CONTESTACION DEMANDA, EXCEPCIONES DE MÉRITO Y OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO**

LA VEGA DE OSTOS II, como conjunto se encontraba regulado por la ley 675 de 2001 en los términos del artículo 86 de la citada norma, existiendo la obligación de pago por parte de todos los propietarios de inmuebles de la propiedad horizontal en los términos del artículo 29 de la citada norma. Igualmente, al considerar que el pago de las cuotas, por parte de la FAMILIA VARGAS CEBALLOS, mediante la aplicación del PARAGRAFO TRANSITORIO era inequitativo.

En relación con los numerales 16.5 a 16.6:

- La asamblea general ordinaria de 2015 en efecto se celebró, sin que para ese momento estuviere suspendida la asamblea de 2014. La asamblea general ordinaria no se registró la haberse presentado simultáneamente el acta de la asamblea general de 2015 y la suspensión del acta de 2014.
- Con ocasión al no registro de la asamblea general ordinaria, se convocó a asamblea general extraordinaria, a la que se hacen presentes la familia VARGAS CEBALLOS y otros propietarios, donde se procede a elegir administrador, fijar la cuota de administración bajo los criterios establecidos en el reglamento y se registra el acta. NO SOBRA ADVERTIR QUE HASTA ESE MOMENTO NO SE HABÍA PROFERIDO DECISION JUDICIAL ALGUNA QUE INDICARÁ LA NO PROCEDENCIA DEL PARAGRAFO TRANSITORIO DEL ARTICULO DECIMO DEL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD.
- La asamblea de 2015 se declaró nula por indebida convocatoria.

En relación con el numeral 16.7:

- No es cierto que las asambleas de 2013, 2016, 2017 y 2018, siendo una afirmación absolutamente tendenciosa, ajena a la verdad y desleal -LA PARTE DEMANDANTE CONOCIÓ VARIOS FALLOS ANTES DE LA PRESENTACION DE LA DEMANDA DE LA REFERENCIA-, se hubieren demandado por la FAMILIA VARGAS CEBALLOS "con el único interés de discutir la designación de administrador y representante legal dirigida, justamente a cercenar o truncar mecanismos de recuperación de cartera morosa mediante los procesos ejecutivos adelantados", puesto que las mismas se han demandado ante la violación de las normas y los estatutos, lo que ha conllevado que hoy existan varios fallos de nulidad hoy en firme, así:
  - a. Asamblea general ordinaria del 27 de abril de 2011, declarada nula por el JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGA, dentro del Proceso Abreviado 2013-00489 de JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, en sentencia del 1 de noviembre de 2019, hoy en firme al haberse desistido el recurso por la demandada.
  - b. Asamblea general ordinaria del 23 de abril de 2016, declarada nula por el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA, dentro del Proceso Abreviado 2016-00215 de JULIO EDUARDO VARGAS Y OTROS contras CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTO II; en sentencia del 29 de enero de 2019, confirmada por la SALA CIVIL FAMILIA del TRIBUNAL SUPERIOR DE CUNDINAMARCA el 30 de julio de 2018
  - c. Asamblea general ordinaria de 11 de marzo 2017, declarada nula por el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA, dentro del Proceso Verbal 2017-00188 de JULIO EDUARDO VARGAS Y OTRA contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, en sentencia del 18 de noviembre de 2019, hoy en firme.

**CONTESTACION DEMANDA, EXCEPCIONES DE MÉRITO Y OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO**

- d. Asamblea general extraordinaria del 19 de agosto de 2017, declarada nula por el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA, dentro del Proceso Verbal 2017-00435 de JULIO EDUARDO VARGAS Y OTRA contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, en sentencia del 3 de julio de 2019, hoy en firme al haberse declarado desierto el recurso de apelación interpuesto por la demandada.
- e. Asamblea general extraordinaria del 11 de noviembre de 2017, declarada nula por el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA, dentro del Proceso Verbal 2017-00435 de JULIO EDUARDO VARGAS Y OTRA contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, en sentencia del 5 de junio de 2019, hoy en firme.
- f. Asamblea general ordinaria del 31 de marzo de 2018, declarada nula por el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA, dentro del Proceso Verbal 2017-00203 de JULIO EDUARDO VARGAS Y OTRA contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, en sentencia del 5 de junio de 2019, hoy en firme al haberse confirmado en segunda instancia el día 1 de noviembre de 2019.
- g. Asamblea general extraordinaria del 30 de junio de 2018, declarada nula por el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA, dentro del Proceso Verbal 2017-00312 de JULIO EDUARDO VARGAS Y OTROS contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, en sentencia del 18 de noviembre de 2019, hoy en firme.

Como se puede observar de nueve (9) demandas de impugnación presentadas se han proferido ochos fallos en firme en los que se ha accedido a las pretensiones demandadas ante la ilegalidad de las diferentes asambleas, en especial ante la falta de cumplimiento del quórum legal para deliberar y decidir, lo que desvirtúa las afirmaciones tendenciosas señaladas en el numeral 16.7 de la demanda.

Lo anterior evidencia, por el contrario, la forma caprichosa en que se ha venido actuando por parte de unos propietarios minoritarios que han otorgado poder a la DRA MIREYA RAMIREZ PULIDO.

AL HECHO DECIMO SEPTIMO: NO SE ADMITE.

- 1- No es cierto que se hubiere declarado nula la asamblea de 2014 en su totalidad.
- 2- No es cierto. La revocatoria del poder (para el proceso 2014-300) se realizó por el respectivo administrador (elegido en asamblea de 2015) ante la falta de claridad de los hechos demandados, al igual que frente al hecho de que el señor MARCO ANTONIO PAREDES RANGEL, administrador del CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II elegido en asamblea general ordinaria de 2013, ya no ostentaba tal calidad.

AL HECHO DECIMO OCTAVO: NO SE ADMITE.

No es cierto que hubiere existido abuso de poder. Las revocatorias de poderes, en algunos procesos, se realizó por el respectivo administrador (elegido en asamblea de 2015) ante la falta de claridad de los hechos demandados, al igual que frente al hecho de que el señor MARCO ANTONIO PAREDES RANGEL, administrador del CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II elegido en asamblea general ordinaria de 2013, ya no ostentaba tal calidad. Así mismo, en varios procesos se admitió las excepciones previas indebida representación de la demandada.

En relación con el HECHO DECIMO NOVENO: NO NOS CONSTA.

**CONTESTACION DEMANDA, EXCEPCIONES DE MÉRITO Y OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO**

- Se desconoce los contratos firmados entre el CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II y la DRA MIREYA RAMIREZ PULIDO.
- Se desconoce los gastos relacionados en los numerales 19.1 a 19.3, ya que los mismos no fueron aportados dentro de los respectivos procesos.
- No existe causa legal ni nexo causal frente a lo pretendido como una responsabilidad civil extra – contractual frente a procesos fallidos.
- El pago de anticipos a la apoderada corresponde a un gasto asumido por el CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS, del cual se desconoce facultades y/o facultad legal atendiendo que desde el año 2013 las asambleas generales de propietarios se encuentran demandas como suspendidas. Se desconoce con que facultad legal se convino contrato con DRA MIREYA RAMIREZ PULIDO, para el inicio de acciones ejecutivas.
- La contratación de un apoderado es un contrato de medio y no de resultado, por lo que la garantía de resultado pretendida no existió.
- Los gastos para el desarrollo de un proceso son propios de todo proceso judicial que en todo caso está sujeto a un resultado; sin que exista prueba de que con los citados gastos se garantizaba la obtención de los pagos pretendidos; su cobro procede cuando ha existido una acción judicial efectiva frente a lo demandado con la liquidación de costas y agencias en derecho; lo que no existió en relación con los procesos señalados en los DECIMO SEPTIMO y DECIMO OCTAVO.
- No existe prueba de causa legal y nexo causal en relación con el HECHO DECIMO SEXTO, no habiendo existido maniobras de obstrucción en los términos señalados. Téngase en cuenta que la asamblea de 2014 no se anuló en su totalidad sino parcialmente y la asamblea de 2015 fue declarada nula por indebida comparecencia, nunca por maniobras de obstrucción.

AL HECHO VIGESIMO: NO SE ADMITE.

Se reitera:

- El acta de asamblea general ordinaria de 2014 no se declaró nula en su totalidad conforme a lo señalado anteriormente.
- El acta de asamblea general extraordinaria de 2015 fue declarada nula por indebida convocatoria.
- No es cierto. Para el año 2016 los propietarios minoritarios tomaron la administración y, en consecuencia, bajo su responsabilidad, estaba el cobro de las cuotas de administración del 1 de julio de 2006 al 1 de julio de 2008; sin culpa del demandado o la FAMILIA VARGAS CEBALLOS.
- Las cuotas de administración comprendida del 1 de julio 2006 a 1 de julio de 2008 NUNCA fueron demandadas vía ejecutiva y/u ordinaria por el denominado CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II.

AL HECHO VIGESIMO PRIMERO: NO SE ADMITE.

Las costas señaladas en la demanda no son culpa del demandado de la referencia. Las asambleas de copropietarios son producto de una decisión colectiva en la que no intervino exclusivamente este ni solo la FAMILIA VARGAS CEBALLOS



**CONTESTACION DEMANDA, EXCEPCIONES DE MÉRITO Y OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO**

Frente a lo anterior, la FAMILIA VARGAS CEBALLOS ha demandado ocho asambleas generales por ilegales de un total de nueve (nulidad absoluta por indebida convocatoria o indebida celebración: asamblea general ordinaria de 2013, asamblea general ordinaria de 2016, asamblea general ordinaria de 2017, asambleas generales extraordinarias de 2017 (agosto 19 y noviembre 11), asamblea general ordinaria de 2018 y asamblea general extraordinaria de 2013 (30 de junio), las que se han declarado NULAS -por ilegales- condenándose a la demandada; sin embargo el CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II no ha procedido contra los asambleístas que actuaron en ilegal forma y contra la DRA MIREYA RAMIREZ, quien fue la que conceptuó la realización de las mismas bajo el criterio un voto un propietario, incluso participando en varias como apoderada de propietarios y/o presidiéndolas.

AL HECHO VIGESIMO SEGUNDO: SE ADMITE.

AL HECHO VIGESIMO TERCERO: NO SE ADMITE.

Se reitera:

- 1- El demandado, bajo el principio de la buena fe al igual que bajo la premisa de que la parcelación no estaba sujeta a Régimen de Propiedad Horizontal sino al reglamento de copropiedad que regulaba, desde el punto de vista contractual civil (relación contractual familia parceladora y compradores), dio aplicación al PARAGRAFO TRANSITORIO del ARTICULO DECIMO, el que fue coadyudado por vario años por los propietarios compradores como minoritarios hasta el momento en que se celebró la asamblea general del 27 de abril de 2013 en la que, hasta ese momento, se desconoció el citado parágrafo bajo la premisa de aplicar la ley 675 de 2001.
- 2- Aspecto que incluso, hoy, es corroborado por la Doctora NORA PABON, reconocida doctrinante en la materia de Propiedad Horizontal a nivel nacional, mediante concepto jurídico solicitado por la familia VARGAS CEBALLOS con el fin de aclarar la realidad jurídica de la parcelación, el reglamento de copropiedad, la vigencia o no del PARAGRAFO TRANSITORIO DE LA CLAUSULA DECIMA y la ley 675 de 2001.
- 3- Como se indicó anteriormente el demandado no dejó de pagar cuotas de administración desde el año 2003, simplemente dio aplicación al reglamento de copropiedad fijado para el desarrollo, bajo el principio de buena fe, en su condición de cesionario de los derechos del parcelador (en virtud de la escritura de donación), de lo establecido en el PARAGRAFO TRANSITORIO del ARTICULO DECIMO y de que sólo hasta el año 2013 se dispuso, por asambleas general de propietarios, hacer el cobro a la totalidad de los miembros de la FAMILIA VARGAS CEBALLOS.
- 4- Con ocasión a lo anterior, se originó un cobro retroactivo a sabiendas de NUNCA se aprobó un presupuesto de gastos que incluyera la totalidad de las 82 unidades, de carácter exponencial atendiendo que las cuotas fijadas antes del año 2013 se fijaron con fundamento en el PARAGRAFO TRANSITORIO, respecto de los lotes efectivamente vendidos y los cinco predios propiedad de los parceladores, en cabeza de la señora LETICIA CEBALLOS DE VARGAS.

**CONTESTACION DEMANDA, EXCEPCIONES DE MÉRITO Y OBJECIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO**

- 5- La certificación anexa no corresponde a la realidad atendiendo que la demandante pretende el pago de presuntas cuotas de administración no canceladas por el demandado, a partir del julio de 2008 hasta julio de 2011, por un valor de \$120.000.00 mensuales cuota para cada lote, lo que no tiene fundamento en las actas de asamblea comprendida de 2006 hasta 2011; por lo que el cobro de la suma de CUATRO MILLONES CUATROSCIENTOS CUARENTA MIL PESOS (\$4'440.000.00) como cuotas de administración, comprendidas desde julio de 2008 hasta julio de 2011, junto con intereses moratorios, conforme a certificaciones allegadas, no es legal.

**AL HECHO VIGESIMO CUARTO: NO SE ADMITE.**

El señor JOSE GERMAN BELLO fue elegido como administrador con ocasión a asamblea general ordinaria de 2019, fundamento con el cual este otorga poder a la DRA MIREYA RAMIREZ PULIDO; acta de asamblea que fue oportunamente demandada por el SRA MARIA PATRICIA VARGAS CEBALLOS y otros, habiendo correspondido su conocimiento al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA, bajo el radicado 2019-00241 respecto del PROCESO VERBAL DE IMPUGNACION DE ACTOS Y/O DECISIONES DE ASAMBLEA de MARIA PATRICIA VARGAS CEBALLOS y otros contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS; asamblea que se convocó y realizó, sustancialmente, en contravía de lo establecido en los artículos 37 inciso segundo, 39 y 45 de la ley 675 de 2001.

Nulidad absoluta que es evidente existiendo suficientes antecedentes al respecto.

Con ocasión a lo anterior, el señor JOSE GERMAN BELLO carece de legitimidad para otorgar el poder en condición de ADMINISTRADOR y REPRESENTANTE LEGAL del CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, al haber sido elegido como administrador en una asamblea absolutamente ilegal.

**4. EXCEPCIONES DE MÉRITO.**

En relación con las pretensiones demandadas se interponen las siguientes excepciones de mérito con el objeto de que sean tenidas en cuenta al momento de proferirse el respectivo fallo, conforme a lo establecido en los artículos 281 y 282 del Código General del Proceso:

**- Prescripción de la acción ordinaria:**

Atendiendo lo establecido en el artículo 2536 del Código Civil Colombiano<sup>24</sup>, solicito se declare la prescripción de todas aquellas condenas que se pretenden habiendo transcurrido el término de 10 años para hacer exigibles las mismas y sin que se hubiera interrumpido el término con ocasión a la presentación de la demanda.

<sup>24</sup> **Artículo 2536. Prescripción de la acción ejecutiva y ordinaria**

La acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años. Y la ordinaria por diez (10).

La acción ejecutiva se convierte en ordinaria por el lapso de cinco (5) años, y convertida en ordinaria durará solamente otros cinco (5).

Una vez interrumpida o renunciada una prescripción, comenzará a contarse nuevamente el respectivo término.

728

**PABLO ALEJANDRO ORJIGAS ORTEGA**

**ABOGADO**

Calle 13 No. 5-42 Local 102 Casillero 045 Ejarrio Centro Municipio de Cota (Cundinamarca)

Celular: 3152433091 / E-mail: [paalecaor@gmail.com](mailto:paalecaor@gmail.com)

**CONTESTACIÓN DEMANDA, EXCEPCIONES DE MÉRITO Y OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO**

Para el efecto solicito tener en cuenta que se pretende el cobro, vía acción ordinaria, respecto de cuotas de administración causadas a partir de junio de 2009 a mayo 30 de 2011, estando prescritas aquellas que superan los 10 años sin haberse interrumpido la citada forma de extinción legal de las obligaciones con la presentación de la demanda.

**- Falta de legitimidad:**

Conforme se indicó a lo largo de la contestación de esta demanda se considera la no procedencia de los cobros prendidos, vía ordinaria, al considerarse que la demandante carece de legitimidad de los mismos por cuanto:

- Nunca se constituyó como una propiedad horizontal al no haberse dado cumplimiento a los requisitos ad sustancian establecidos en su momento en los artículos 2, 3, 4, 5 y 6 del Decreto 1365 1987, en concordancia con los artículos 19 de la ley 182 de 1948 y los artículos 2, 3, 4 y 10 de la ley 16 de 1985 respecto de lo protocolizado mediante escritura 1337 del 3 de marzo de 1992 de la Notaria Sexta de Egotá; ya que al desarrollo denominado CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II jamás se le otorgó licencia de construcción, por OFICINA DE PLANEACIÓN, en la que constare la destinación de sus lotes como propiedad horizontal habiéndosele ni tampoco sometió expresamente a la ley 16 de 1985 o la ley 182 de 1948, conforme lo establecía el artículo 10 de la ley 16 de 1985, además de haberse omitido otros aspectos establecidos en el artículo 5 del Decreto 1365 de 1987 (numerales 3, 14); omisión que como tal impide la aplicación de lo establecido en el artículo 86 de la ley 675 de 2001.
- Con ocasión a lo anterior, al CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II no se le debió haber registrado personería jurídica como una propiedad horizontal sin ánimo de lucro por parte de la ALCALDIA DE FUSAGASUGA, al no haberse constituido la misma por falta de cumplimiento de los requisitos de ley.
- Al ser una parcelación rural a la que no se le expidió licencia de construcción para desarrollarse como propiedad horizontal ni se acogió expresamente a la ley 16 de 1985 o la ley 182 de 1948 -en los términos señalados por el artículo 10 de la ley 16 de 1986 en concordancia por lo establecido en la Sentencia C-336 de 1993 cuando se analizó la exequibilidad del artículo 2 de ésta ley- no se cumple, sustancialmente, con los requisitos establecidos en los artículos 25 y 26 de la ley 675 de 2001 para la definición de coeficientes con los cuales se estima la participación en los cobros de expensas comunes para cuotas ordinarias o extraordinarias. Sino existen área construidas sobre lotes de terreno de una parcelación, a la luz de la ley 675 de 2001, no se podría establecer el coeficiente para los fines de pago.
- Existe una realidad sustancial que no ha sido solucionada para la parcelación denominada CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, al no haberse constituido formalmente la propiedad horizontal, frente a una época en la que las normas vigentes (ley 182 de 1948, 16 de 1985 y el Decreto Reglamentario 1365 de 1986) se referían expresamente a desarrollos (conjunto y/o edificios) urbanos -razón de ser de las normas vigentes para ese momento; sólo hasta la ley 675 de 2001 se reglamento lo relacionado con las parcelaciones; en su artículo 85 -de manera retroactiva-.
- Prevalencia del reglamento de copropiedad:

729

**PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA**

**ABOGADO**

Calle 13 No. 5-42 Local 102 Casillero 045 Barrio Centro Municipio de Cota (Cundinamarca)

Celular: 3152433091 / E-mail: [paalecaor@gmail.com](mailto:paalecaor@gmail.com)

**CONTESTACIÓN DEMANDA, EXCEPCIONES DE MÉRITO Y OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO**

Como consecuencia de lo anterior el PARAGRAFO TRANSITORIO, fijado en favor del parcelador, establecido en el ARTÍCULO DECIMO de la citada escritura se encuentra vigente y aplicable al demandado del proceso de la referencia en su condición de donatario cesionario de los derechos del parcelador según escritura de donación de los lotes del demandado fundamento de la demanda de la referencia.

- a. Es claro que en la escritura citada se estableció el PARAGRAFO TRANSITORIO de su ARTICULO DECIMO: "Teniendo en cuenta que son los propietarios individuales quienes gozan y se benefician de las zonas comunales y de la celaduría, mientras estén en venta las unidades remanentes por parte de los urbanizadores estos pagarán un equivalente a las cuotas de cinco unidades; pero si el remanente por vender fuere de 20 o más sólo pagarán un equivalente a 2 o 3 cuotas, y si el remanente fuere de 10 o menos unidades pagarán el equivalente a una cuota", habiéndose igualmente establecido en el ARTICULO DECIMO del reglamento de copropiedad "Las cuotas para expensas comunales empezarán a contarse y deberán pagarse obligatoriamente desde el día primero del mes de la firma de la promesa de compraventa, o en su defecto de la Escritura" frente las condiciones del desarrollo.
- b. Parágrafo transitorio aplicable a mi poderdante, en condición de donatario del parcelador, conforme a lo establecido en la escritura de donación citada "DECIMA: LA DONANTE, en su condición de propietaria y parceladora del conjunto "Hacienda La Vega de Ostos II, cede a la DONATARIA todos los derechos que le corresponden como tal, y LA DONATARIA se subroga en los mismos respecto a los lotes materia de esta donación a fin de que pueda continuar desarrollando la parcelación con los lotes materia de esta donación conforme a las disposiciones que regulan dicha parcelación".
- c. Existe una sentencia judicial, con el carácter de cosa juzgada, que establece lo anterior tal como lo señaló el JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL en providencia del 28 de septiembre de 2017 -HOY EN FIRME-, respecto de la señora MARIA PATRICIA VARGAS CEBALLOS, en condición de propietario de los lotes 3, 4, 5, 6, 7 y 9 de la citada parcelación rural.

- **Inexistencia de causa legal respecto de los cobros de cuotas de administración:**

No existe causa legal para el cobro de las cuotas de administración atendiendo:

- La no constitución de la propiedad horizontal como prevalencia del PARAGRAFO TRANSITORIO en favor del demandado, en condición de cesionario del parcelador con ocasión a la donación de los lotes fundamento de la demanda.
- La no existencia de las cuotas de administración por las sumas pretendidas, atendiendo que no existe pruebas que ellas se hubieren aprobado para los años comprendidos entre 2006 a 2011, no siendo igualmente procedente el cobro de los intereses moratorios pretendidos sobre las citadas cuotas frente al juramento estimatorio.
- Las cuotas pretendidas no corresponden a expensas comunes aprobadas, no cumpliéndose con los requisitos sustanciales establecidos en los artículos 3, 25, 29, 38 y 48 de la ley 675 de 2001.
- **Cobro de lo no debido:**

730

**PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA**

**ABOGADO**

Calle 13 No. 5-42 Local 102 Casillero 045 Barrio Centro Municipio de Cota (Cundinamarca)

Celular: 3152433091 / E-mail: [paalecaor@gmail.com](mailto:paalecaor@gmail.com)

**CONTESTACION DEMANDA, EXCEPCIONES DE MÉRITO Y OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO**

Se pretende que se declare el pago de cuota de administración en los valores señalados en la demanda, desde el 11 de julio de 2008 hasta julio de 2011, junto con sus intereses moratorios causados dentro de los cinco años siguientes; lo cual constituye un cobro de lo no debido por cuanto las cuotas de administración para los meses pretendidos nunca tuvieron ese valor.

Al respecto se solicita tener en cuenta que:

- No existe prueba del valor de las cuotas de administración -para cada lote-, en los términos demandados, para los años 2007, 2008 y 2009, ya que las actas de 2006 como 2007 nunca fueron firmadas por el presidente ni el secretario, en consecuencia, no se cumple con lo establecido en el artículo 47 de la ley 675 de 2001.
- Tampoco existe prueba que el presupuesto proyectado, para los años 2010 y 2011, tal como se deduce de las actas de asamblea correspondiera al total de unidades privadas (82) multiplicado por el valor cuota lote y/o valor cuota casa.
- De acuerdo a las actas se establece:
  - 1- Presuntamente para el año 2007 el presupuesto proyectado anual fue la suma de \$21.421.733.00, que dividido entre 82 lotes da un promedio anual de \$261.240.00, esto es, \$21.770.00 cuota mensual (según acta 15 de 2008). Lo anterior por cuanto la citada acta no fue suscrita en legal forma.
  - 2- Solo en el año 2010, según acta No. 20, se fija una cuota de administración para lotes y casas, haciendo la excepción respecto de las cuotas a cargo de la señora LETICIA CEBALLOS DE VARGAS, como parcelador, en aplicación del PARAGRAFO TRANSITORIO de la cláusula décima; en la que se estableció una cuota de administración mensual, a partir del 1 de abril de 2010, para lotes, de \$100.000.00 y después del 1º de \$105.000.00. Acta en la que se afirma que el presupuesto proyectado (para el ejercicio anterior) fue del 90%, en un valor de \$20.528.810.00, quedando un saldo por recaudar de \$100.000.00. A pesar de lo anterior, en el Acta No. 21 del 9 de abril de 2011, correspondiente a la ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS CELEBRADA EL 09 DE ABRIL DE 2011, se indicó que el presupuesto anual proyectado entre marzo de 2010 y febrero de 2011 era la suma de \$30.872.000.00, relacionando a los deudores morosos sin que se hiciera mención del propietario demandado en el proceso de la referencia.
  - 3- En el acta No. 21 del 9 de abril de 2011, sin firma del secretario, se establece una cuota de administración, para lotes, de \$110.000.00 mensuales así como una sanción de \$10.000.00 para los propietarios que cancelen después del día 16 de cada mes, estos vigentes a partir del 1 de mayo de 2011. A pesar de lo anterior en Acta de abril 7 de 2012 (Acta No. 22) se afirma que el presupuesto anual, según informe de tesorería entre marzo de 2011 y febrero de 2012, era la suma de \$33.500.000.00, sin que se relacione como moroso al demandado de la referencia.
  - 4- La asamblea de 2013, donde se convino el cobro a todos los propietarios -de manera retroactiva y exponencial-, fue declarada nula. Del análisis objetivo de las diferentes actas de asamblea se establece claramente que nunca se tuvieron en cuenta la totalidad de los 82 lotes que conformaban la propiedad horizontal atendiendo que se aplico siempre

**CONTESTACION DEMANDA, EXCEPCIONES DE MÉRITO Y OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO**

la relación lotes vendidos efectivamente y cinco lotes de los parceladores (FAMILIA VARGAS CEBALLOS), solo hasta el año 2013 se dispuso exigir el pago a todos los lotes de forma exponencial - retroactiva como ultractiva-; fecha desde la que se les consideró morosos y comenzó a cobrárseles a pesar de que se trataba de una entidad sin ánimo de lucro que generaba excedentes en lo recaudado frente a lo gastado.

**- Inexistencia de responsabilidad civil extra contractual:**

No existe prueba de responsabilidad civil extracontractual pretendida en las pretensiones 5.1. a 7, atendiendo que:

- a- No existe causa legal para el cobro frente a lo establecido en los artículos 2341 y siguientes del Código Civil Colombiano.
- b- No existe nexo causal alguno para pretender los cobros citados.

**- Falta de legitimidad del representante de la demandante:**

El señor JOSE GERMAN BELLO fue elegido como administrador con ocasión a asamblea general ordinaria de 2019, fundamento con el cual este otorga poder a la DRA MIREYA RAMIREZ PULIDO; acta de asamblea que fue oportunamente demandada por el SR JULIO EDJARDO VARGAS CEBALLOS y otros, habiendo correspondido su conocimiento al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA, bajo el radicado 2019-00241 respecto del PROCESO VERBALDE IMPUGNACION DE ACTOS Y/O DECISIONES DE ASAMBLEA de MARÍA PATRICIA CEBALLOS DE VARGAS y otros contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS, actualmente en trámite.

A pesar de lo anterior existe prueba de la ilegalidad de la mencionada asamblea al estar probado que en la misma se violó las normas establecidas en los artículos 37 inciso segundo, 39 y 45, ya que la citada asamblea se convocó con una clara confusión de normas, se desarrolló en primera convocatoria sin quorum legal y a pesar de ello se eligió al SR JOSE GERMAN BELLO.

Existe cuatro sentencias en firme que establecen la manera como se debe convocar y realizar las asambleas de copropietarios, bajo el criterio de la ley 675 de 2001, siendo claro, a la luz de la citada normatividad que es nula absoluta toda asamblea que se realice con menos del 50%; salvo que la considerarse la vigencia de los reglamentos (100%) determinen igualmente la vigencia del PARAGRAFO TRANSITORIO citado respecto de los parceladores.

Con ocasión a lo anterior, el señor JOSE GERMAN BELLO carece de legitimidad para otorgar el poder en condición de ADMINISTRADOR y REPRESENTANTE LEGAL del CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, al haber sido elegido como administrador en una asamblea absolutamente ilegal, a la luz de la ley 675 de 2001 en concordancia con los artículos 1741 y 1742 del Código Civil, que establecen expresamente:

**Artículo 1741. Nulidad absoluta y relativa**

La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.

Hay así misma nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.

Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato.

### **Artículo 1742. Obligación de declarar la nulidad absoluta**

La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aún sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello; puede así mismo pedirse su declaración por el Ministerio Público en el interés de la moral o de la ley. Cuando no es generada por objeto o causa ilícitos, puede sanearse por la ratificación de las partes y en todo caso por prescripción extraordinaria.

#### **- La innominada:**

Se declare de oficio la excepción de mérito que se llegare a probar, en los términos señalados en el artículo 282 del Código General del Proceso que establece expresamente:

#### **Artículo 282. Resolución sobre excepciones**

En cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda.

Cuando no se proponga oportunamente la excepción de prescripción extintiva, se entenderá renunciada.

Si el juez encuentra probada una excepción que conduzca a rechazar todas las pretensiones de la demanda, debe abstenerse de examinar las restantes. En este caso si el superior considera infundada aquella excepción resolverá sobre las otras, aunque quien la alegó no haya apelado de la sentencia.

Cuando se proponga la excepción de nulidad o la de simulación del acto o contrato del cual se pretende derivar la relación debatida en el proceso, el juez se pronunciará expresamente en la sentencia sobre tales figuras, siempre que en el proceso sean parte quienes lo fueron en dicho acto o contrato; en caso contrario se limitará a declarar si es o no fundada la excepción.

### **5. OBJECCION AL JURAMENTO ESTIMATORIO**

Atendiendo lo establecido en el artículo 206 del Código General del Proceso se objeta el JURAMENTO ESTIMATORIO respecto de las pretensiones demandadas, establecido en las suma total de **SETENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS (\$76.851.499.00) constituida por la suma de DOS MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS (\$2'676.289.00) como daño emergente"**

**PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA****ABOGADO**

Calle 13 No. 5-42 Local 102 Casillero 045 Barrio Centro Municipio de Cota (Cundinamarca)

Celular: 3152433091 / E-mail: [paalecaor@gmail.com](mailto:paalecaor@gmail.com)

**CONTESTACION DEMANDA, EXCEPCIONES DE MÉRITO Y OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO**

y **"SETENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO SETENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS DIEZ PESOS (\$74.175.210.00) como lucro cesante consolidado, lo anterior con fundamento en los siguientes aspectos:**

- 1- Lucro cesante consolidado, correspondiente al valor de las cuotas de administración dejadas de pagar y sus intereses causados, respecto de los lotes 23, 24, 25, 26, 27 y 28 por un valor cuotas respectivas lote de \$4'440.000.00 - para un total de \$26'640.000.00- y un valor intereses moratorios de \$47'535.216.00, para un total de \$12'362.036.00 para cada lote por un valor total de \$74.172.216.00.
- 2- Daño emergente, correspondiente a gastos procesales causados en recuperación de cartera, respecto de ejecutivos radicados en 2014, por la suma de DOS MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL OCHENTA Y NUEVE PESOS (\$2'676.289.00)

Cobros señalados bajo juramento estimatorio que carecen de fundamento legal y en consecuencia son fundamento de objeción, así:

i) **En relación con el lucro cesante consolidado por la suma de \$74.175.210:**

- a- Desde el punto de vista sustancial, como se indicó a lo largo de la presente contestación, no procede el cobro de las cuotas de administración frente a la vigencia del PARAGRAFO TRANSITORIO del ARTICULO DECIMO de la escritura 1337 de 1992 de la Notaria Sexta respecto de los lotes del demandado, en su condición de cesionario de los derechos de la parceladora, conforme a lo establecido en la cláusula DECIMA de la escritura de donación citada.
- b- La liquidación se fundamenta en cuotas de administración que no corresponden para los años 2008 a 2011, ya que se relacionan diferentes valores (unos certificados con fundamento en un valor cuota de administración de \$120.000.00 que no corresponde para los meses y/o años objeto de cobro) y otros enunciados, para lo cual se debe tener en cuenta:
  - No existe prueba del valor de las cuotas de administración -para cada lote-, en los términos demandados, para los años 2007, 2008 y 2009, ya que las actas de 2006 como 2007 nunca fueron firmadas por el presidente ni el secretario, en consecuencia, no se cumple con lo establecido en el artículo 47 de la ley 675 de 2001.
  - Tampoco existe prueba que el presupuesto proyectado, para los años 2010 y 2011, tal como se deduce de las actas de asamblea correspondiera al total de unidades privadas (82) multiplicado por el valor cuota lote y/o valor cuota casa.
  - De acuerdo a las actas se establece:
1. Que para el año 2007 el presupuesto proyectado anual fue la suma de \$21.421.733.00 , que dividido entre 82 lotes da un promedio anual de \$261.240.00, esto es, \$21.770.00 cuota mensual (según acta 15 de 2008)



**CONTESTACION DEMANDA, EXCEPCIONES DE MÉRITO Y OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO**

2. Solo en el año 2010, según acta No. 20, se fija una cuota de administración para lotes y casas, haciendo la excepción respecto de las cuotas a cargo de la señora LETICIA CEBALLOS DE VARGAS, como parcelador, en aplicación del PARAGRAFO TRANSITORIO de la cláusula décima; en la que se estableció una cuota de administración mensual, a partir del 1 de abril de 2010, para lotes, de \$100.000.00 y después del 10 de \$105.000.00. Acta en la que se afirma que el presupuesto proyectado (para el ejercicio anterior) fue del 90%, en un valor de \$20.528.810.00, quedando un saldo por recaudar de \$100.000.00. A pesar de lo anterior, en el Acta No. 21 del 9 de abril de 2011, correspondiente a la ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS CELEBRADA EL 09 DE ABRIL DE 2011, se indicó que el presupuesto anual proyectado entre marzo de 2010 y febrero de 2011 era la suma de \$30.872.000.00, relacionando a los deudores morosos sin que se hiciera mención del propietario demandado en el proceso de la referencia.
  3. En el acta No. 21 del 9 de abril de 2011, sin firma del secretario, se informa una cuota de administración, para lotes, de \$110.000.00 mensuales, así como una sanción de \$10.000.00 para los propietarios que cancelen después del día 16 de cada mes, estos vigentes a partir del 1 de mayo de 2011. A pesar de lo anterior en Acta de abril 7 de 2012 (Acta No. 22) se afirma que el presupuesto anual, según informe de tesorería entre marzo de 2011 y febrero de 2012, era la suma de \$33.500.000.00, sin que se relacione como morosos al demandado de la referencia.
  4. Las pretendidas cuotas de administración ordinaria, junto con sus intereses moratorios, no tienen fundamento en expensas ordinarias legalmente aprobadas para el periodo pretendido, vía ordinaria, del 1 de julio de 2006 al 30 de julio de 2011 ya que: nunca se aprobó, desde el año 2008, cuotas de administración de \$120.000.00; pero además existe una confusión, con relación a los hechos de la demanda, ya que se relacionan otras cuotas de administración en el hecho cuarto para los años 2009 a 2011 así como lo señalado, como valor de las cuotas e intereses moratorios de las mismas, no corresponde a lo señalado en el hecho 3 (3.1 a 3.6), esto es, ni siquiera el juramento estimatorio tiene fundamento en los hechos de la demanda en lo que corresponde al lucro cesante consolidado.
  5. Con fundamento en lo anterior el valor estimado de cuota de administración no pagadas, del 1 de julio de 2006 al 30 de julio de 2008- por lote \$4'440.000.00 -respecto de los lotes 23, 24, 25, 26, 27 y 28- no es real ni corresponde a cuotas de administración del citado periodo para las unidades privadas citadas propiedad de mi poderdante demandado, y en consecuencia el cobro de los respectivos intereses moratorios por lote - como parte del lucro cesante consolidado-, en el valor de \$7.922.536.50, tampoco corresponde, por lo que el valor del lucro cesante consolidado estimado en un total de \$74.175.210 carece de fundamento legal pretendiéndose un cobro de lo no debido e ilegal.
- Se pretende el cobro retroactivo de una cuota de administración inexistente, ya que se aplica una cuota de administración de \$120.000.00 desde el 1 de julio de 2008 hasta 30 de julio de 2011, incluso allegándose una certificación que es contraria a la realidad.
  - Al fijarse la cuota de administración en la suma de \$120.000.00, se incluye igualmente una sanción; por lo que al cobrarse intereses moratorios sobre la totalidad de la citada suma se vulnera el principio general del derecho del nominis in ídem.

**CONTESTACION DEMANDA, EXCEPCIONES DE MÉRITO Y OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO**

- ii) En relación con el valor de daño emergente existe una inexactitud ya que se relacionan dos valores uno inicial de \$2'676.289.00 y en la parte final un valor \$76.851.499.00.
- a) Desde el punto de vista sustancial, como se indicó a lo largo de la presente contestación, no proceden los citados cobros al no existir causa legal para los mismos por no existir responsabilidad civil extra contractual respecto del demandado.
- b) No se evidencia nexo causal en relación con los cobros citados y la acción de mi poderdante.
- c) El pago de honorarios pretendido fue convenido entre la demandante y su apoderada, no fue objeto de determinación judicial; en consecuencia no existe causa legal para exigir el mismo al demandado frente a una obligación de medio y no de resultado, en relación con el cobro de la suma de \$4'900.000.00.
- d) Los gastos por procesos judiciales causados no tienen relación causal con el actuar del demandado frente al cobro realizado por la suma de \$8'568.723.00.
- e) El pretendido pago de condena en costas judiciales respecto de la impugnación de las asambleas de 2014 (2014-00489 del JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGA) y 2015 (319-2015 del JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA) por la suma de total de \$10.165.300.00 carece de fundamento legal atendiendo que:

1- No existe causa legal ni nexo causal frente a lo pretendido como una responsabilidad civil extracontractual frente a decisiones de asambleas, ya que:

- Las decisiones de asambleas corresponden a actos de colectividad dentro del principio de participación y buena fe, lo anterior determinaría, que ante una decisión colectiva (por ejemplo: el Congreso de la República o demás colectividades transfieran su responsabilidad plural como colectiva a cada individuo que la conforma frente a decisiones colectivas en perjuicio de la libre asociación y la democracia participativa).
- El acta de asamblea general ordinaria de 2014, dentro del proceso abreviado de impugnación No. 468 de 2014 (sentencia de segunda instancia) se declaró parcialmente nula, NO totalmente; no evidenciándose actuación dolosa o culposa del demandado<sup>25</sup>.
- El acta de asamblea general ordinaria de 2015, dentro del proceso abreviado de impugnación No. 319 de 2015 -de conocimiento en primera instancia del JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA, se declaró nula por su indebida convocatoria; no evidenciándose actuación dolosa o culposa del demandado<sup>26</sup>.
- No existe culpa o dolo.

<sup>25</sup> ARTICULO 2341. <RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL>. El que ha cometido un delito o culpa, que ha inferido daño a otro, es obligado a la indemnización, sin perjuicio de la pena principal que la ley imponga por la culpa o el delito cometido.

<sup>26</sup> ARTICULO 2341. <RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL>. El que ha cometido un delito o culpa, que ha inferido daño a otro, es obligado a la indemnización, sin perjuicio de la pena principal que la ley imponga por la culpa o el delito cometido.

Hasta aquí la objeción al juramento estimatorio.

## **6. PETICION DE PRUEBAS**

Con ocasión a la presente contestación de la demanda, excepciones previas y juramento estimatorio, solicito tener en cuenta y practicar las siguientes pruebas:

### **6.1. PRUEBAS DOCUMENTALES APORTADAS POR LA PARTE DEMANDANTE:**

Se tenga en cuenta las pruebas documentales aportadas por la Parte Demandante en lo que en derecho corresponda.

### **6.2. PRUEBAS DOCUMENTALES APORTADAS POR LA PARTE DEMANDADA:**

- 6.2.1. Copia de la Escritura pública 1337 del 3 de marzo de 1992 suscrita en la Notaría Sexta de Bogotá, en la que consta el Reglamento de Propiedad Horizontal del CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II.
- 6.2.2. Copia de la Escritura pública 6704 del 30 de diciembre de 2002 suscrita en la Notaría Sexta de Bogotá, en la que consta la cesión de derechos de la calidad de urbanizador a favor de mi poderdante y en relación con los predios objeto de cobro.
- 6.2.3. Copia del certificado de tradición matriz 157-37948 del CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II.
- 6.2.4. Copia de las actas existentes desde el año de 1998 a 2013 del CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II.
- 6.2.5. Concepto realizado por DRA NORA PABON respecto de la situación legal del CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II.
- 6.2.6. Respuesta de la SECRETARIA DE PLANEACION del Municipio de Fusagasugá a derecho de petición.
- 6.2.7. CD video parcelación VEGA DE OSTOS II presentado dentro del Proceso Verbal 2016-00177 del JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA (Proceso de Responsabilidad contractual de INVERSIONES SANTOS CAMARGO y otros contra LETICIA CEBALLOS DE VARGAS, SANTIAGO VARGAS CEBALLOS y otros) a fin de demostrar la conformación del denominado CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II respecto de una zona sin desarrollar donde se ubican los lotes 23, 24, 25, 26, 27 y 28.
- 6.2.8. CD de la demanda y anexos de la demanda presentada contra la asamblea general ordinaria de 2019, cuyo conocimiento correspondió al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO bajo la radicación 2019-00241 siendo demandantes la señora MARIA PATRICIA VARGAS CEBALLOS, DANIEL VARGAS CEBALLOS y JUAN MIGUEL VARGAS CEBALLOS contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II.
- 6.2.9. Certificación secretaria expedida por el secretario del JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA sobre la existencia del proceso verbal 2019-00241 de MARIA PATRICIA VARGAS CEBALLOS y otros contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II.
- 6.2.10. Copia del auto admisorio de la demanda proferido en el proceso verbal 2019-00241 de MARIA PATRICIA VARGAS CEBALLOS y otros contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II.
- 6.2.11. Copia del acta de asamblea general ordinaria celebrada el día 24 de marzo de 2019 demandada oportuna como legalmente en el proceso verbal 2019-00241

**CONTESTACION DEMANDA, EXCEPCIONES DE MÉRITO Y OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO**

de MARIA PATRICIA VARGAS CEBALLOS y otros contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II.

- 6.2.12. En relación con la nulidad de la asamblea general ordinaria del 27 de abril de 2013 se allega: a. CD y copia ata de audiencia artículo 373 del Código General del Proceso proferida en el proceso abreviado 25290-3131-002-2013-00489-00 de JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS, contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II e. Copia del acta de asamblea general ordinaria declarada nula. F. Copia del auto admisorio de la demanda como del auto que ordenó, como medida preventiva, la suspensión de las decisiones de la asamblea de 2013.
- 6.2.13. En relación con la nulidad parcial de la asamblea general ordinaria de 2014 se allega CD correspondiente a la sentencia proferida por la segunda instancia (JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA), con el que se acredita que la citada asamblea de 2014 no se declaró nula como lo afirma la demandante.
- 6.2.14. En relación con la nulidad de la asamblea general ordinaria del 23 de abril de 2016 se allega: a- C.D sentencia de primera instancia y copia del fallo de segunda instancia como certificación secretaria del JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO en relación con el Proceso Verbal 2016-00215 de JULIO EDUARDO VARGAS Y OTROS contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTO II.
- 6.2.15. En relación con la nulidad de la asamblea general ordinaria del 11 de marzo 2017 se allega: a. CD sentencia de primera instancia y copia del acta de audiencia artículos 372 y 373 del Código General del Proceso proferida dentro del proceso 25290-3103-002017-00188 del JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA dentro del proceso de impugnación de actos de asambleas de JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, de fecha 18 de noviembre de 2019. b. Copia de la asamblea general ordinaria del 11 de marzo de 2017 declara nula por falta de quorum legal.
- 6.2.16. En relación con la nulidad de la asamblea extraordinaria del 19 de agosto de 2017 se allega: a. CD de la sentencia de primera instancia –hoy en firme- y copia del acta de audiencia artículos 372 y 373 del Código General del Proceso, de fecha 3 de julio de 2019. c. Copia acta de la asamblea del 17 de agosto de 2017 declarada nula. d. Copia certificación secretarial del estado del proceso 25290-3103-001-2017-0435-00 del JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA de JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS, SANTIAGO VARGAS CEBALLOS y LETICIA CEBALLOS DE VARGAS contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II en el que se informa que la sentencia allí proferida se encuentra en firme.
- 6.2.17. En relación con la nulidad de la asamblea general extraordinaria de 11 de noviembre de 2017 se allega: a. Copia certificación secretarial del estado del proceso 25290-3131-001-2018-000011-00 del JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA de JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS y SANTIAGO VARGAS CEBALLOS contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II. b. Copia acta de asamblea general extraordinaria del 11 de noviembre de 2017. c. CD y copia del acta de audiencia artículo 373 del Código General del Proceso en donde consta el fallo de primera instancia en firme al declararse desierto el recurso de apelación interpuesto por la demandada. c. Copia auto del 21 de octubre de 2019 en el que se tiene en cuenta el auto que declaró desierto el recurso por la segunda instancia. d. Copia acta de audiencia celebrada por la SALA CIVIL FAMILIA del TRIBUNAL SUPERIOR DE CUNDINAMARCA, el día 30 de septiembre de 2019 con la que se declara desierto el recurso de apelación interpuesto por la demanda contra la sentencia.
- 6.2.18. En relación con la nulidad de la asamblea general ordinaria celebrada el día 31 de marzo de 2018 se allega: a. CD de la sentencia de primera instancia



**CONTESTACION DEMANDA, EXCEPCIONES DE MÉRITO Y OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO**

hoy en firme. b. Copia certificación secretarial del estado del proceso 25290-3131-001-2018-000203-00 del JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA de JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS, SANTIAGO VARGAS CEBALLOS y LETICIA CEBALLOS DE VARGAS contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II. c. Copia del fallo de segunda instancia de la SALA CIVIL FAMILIA DEL TRIBUNAL SUPERIO DE CUNDINAMARCA, de fecha primero de noviembre de 2019, con el cual se confirmó el citado fallo de primera instancia que declaró la nulidad de la asamblea general ordinaria de 2018. d. Copia del acta de asamblea general ordinaria celebrada el día 31 de marzo de 2018.

- 6.2.19. En relación con la nulidad de la asamblea general extraordinaria celebrada el 30 de junio de 2018 se allega: 1. CD de la sentencia de primera instancia hoy en firme -al no haberse recurrido- y copia de la respectiva acta de audiencia de los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso del Proceso 252890031030022018-00312. 2. Certificación del estado del proceso.

**6.3. INTERROGATORIO DE PARTE:**

Solicito el que se fije fecha y hora para realizar interrogatorio de parte al señor JOSE GERMAN BELLO, persona mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C. y quien puede ser citado al CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II ubicado en la Vereda Boschoque en el Municipio de Fusagasugá, en condición de Administrador y Representante Legal del CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II o quien haga sus veces.

**6.4. TESTIMONIALES:**

- **MARIA PATRICIA VARGAS CEBALLOS, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá y quien puede ser citado a la Avenida Boyacá No. 129-01 Casa E 2 en la ciudad de Bogotá, quien declarará sobre los siguientes aspectos:** 1. La inexistencia de expensas comunes respecto del cobro de cuotas de administración pretendidos para los años 2008 a 2011, vía ordinaria. 2. La falsedad de las certificaciones allegada como soporte de las cuotas de administración que se pretenden cobrar vía ordinaria en las diligencias de la referencia. 3. La ocurrencia de cobro de cuotas de administración a las 82 unidades privadas a partir de la asamblea general ordinaria de 2013 y no antes, con fundamento en la asamblea general ordinaria celebrada el día 27 de abril de 2013 -hoy NULA- de forma retroactiva como ultractiva. 4. La inexistencia de fijación de cuotas de administración, para los años 2018 a 2011, objeto de demanda, respecto de los lotes propiedad del señor SANTIAGO VARGAS CEBALLOS. 5. La existencia del proceso 2013-489 del JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGA (Proceso Verbal Sumario de JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II en el que se suspendió la asamblea general ordinaria de 2013 que designó al señor MARCO ANTONIO PAREDES RANGEL como administrador). 6- La situación de la administración entre los años 2013 a 2015.



739

**PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA**

**ABOGADO**

Calle 13 No. 5-42 Local 102 Casillero 045 Barrio Centro Municipio de Cota (Cundinamarca)

Celular: 3152433091 / E-mail: [paalecaor@gmail.com](mailto:paalecaor@gmail.com)

**CONTESTACION DEMANDA, EXCEPCIONES DE MÉRITO Y OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO**

- **JORGE ALBERTO MORALES RODRIGUEZ**, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C, quien puede ser citado al **CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II CASA 59 (DIRECCION: VEREDA BOSACHOQUE BAJO – VÍA TIBACUY – CLUB EL BOSQUE- EN EL MUNICIPIO DE FUSAGASUGA)**, quien como propietario más antiguo de la parcelación puede dar cuenta de los siguientes aspectos: 1. La inexistencia de expensas comunes respecto del cobro de cuotas de administración pretendidos para los años 2008 a 2011, objeto de demanda. 2. La ocurrencia de cobro de cuotas de administración a las 82 unidades privadas a partir de la asamblea general ordinaria de 2013 y no antes, con fundamento en la asamblea general ordinaria celebrada el día 27 de abril de 2013. 3. La inexistencia de fijación de cuotas de administración, para los años 2008 a 2011, objeto de demanda, respecto de los lotes propiedad del señor **SANTIAGO VARGAS CEBALLOS**. 4- La falsedad de las certificaciones allegadas al no corresponder a expensas aprobadas ni a cuotas fijadas en las asambleas de 2008 a 2011 pretendidas en el proceso de la referencia.

**7. DIRECCION DE NOTIFICACIONES DE LA PARTE DEMANDADA  
CONTESTANTE**

El señor **SANTIAGO VARGAS CEBALLOS**, a través de su **APODERADO GENERAL: JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS**, puede ser notificado en la siguiente dirección: Calle 148 No. 7H-41 CASA 8 Conjunto Cedro Madeira, Barrio Cedro Golf en la ciudad de Bogotá D.C. Correo electrónico: [julioevargas@cablenet.co](mailto:julioevargas@cablenet.co).

El suscrito apoderado del señor **JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS** puede ser notificado en la Calle 13 No. 5-42 Casillero 045 Barrio Centro del Municipio de Cota (Cundinamarca) y/o en la secretaria de su Honorable Despacho Judicial. Celulares: 3152433091. Correo electrónico: [paalecaor@gmail.com](mailto:paalecaor@gmail.com)

**8. ANEXOS**

Al presente poder se anexa los siguientes documentos:

- 1- Los documentos señalados en el acápite de PRUEBAS.
- 2- Escrito de excepciones previas.

Atentamente,

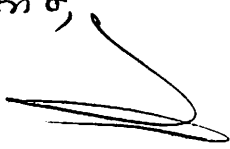
**PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA.**

C.C. 79.511.093 de Bogotá.

T.P. 77.358 del C.S de la J.

Al despacho del señor Juez, hay 2.320  
con el traslado de las excepciones de mérito  
propuestas por el apoderado Judicial de la  
parte demandada, la cual no han sido fijadas  
en lista, teniendo en cuenta la presentación de  
las excepciones previas propuestas,

Le sirvo,



**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGÁ  
CUNDINAMARCA**

Fusagasugá, seis (6) de marzo del año dos mil veinte (2020)

**EJECUTIVO: 2529040030012019 00208 00**

De conformidad con lo previsto en el artículo 101 del Código General del Proceso se procede a resolver las excepciones previas presentadas por el apoderado de la parte demandada.

**LAS EXCEPCIONES**

1. **INEXISTENCIA DEL DEMANDANTE**, se fundó básicamente en que si bien el CONJUNTO RESIDENCIAL LA VEGA DE OSTOS II, registró su personería su personería jurídica por parte de la Alcaldía Municipal de Fusagasugá, en los términos de la Ley 16 de 1985, tal como consta en el certificado de existencia y representación allegado con la demanda, en la que se afirma que se trata de una entidad sin ánimo de lucro, regida por la propiedad horizontal, sin embargo la denominada "propiedad horizontal" nunca dio cumplimiento a los requisitos sustanciales para su constitución y en consecuencia, carece de personería jurídica teniendo en cuenta que el registro de personería jurídica de propiedad horizontal supone que previamente se hubiere constituido bajo el cumplimiento de las normas legales.

Aduce que el registro de personería jurídica no es un acto de constitución, sino que es consecuencia del cumplimiento de lo establecido en la ley para el efecto.

2. **INCAPACIDAD O INDEBIDA REPRESENTACION DEL DEMANDANTE O DEL DEMANDADO**, toda vez que de acuerdo al certificado de existencia y representación legal, el señor José German Bello fue elegido como administrador en asamblea general ordinaria celebrada el 24 de marzo de 2019, correspondiente al acta No. 34, la cual se convocó de forma ilegal, entre otras cosas, por no haber señalado los morosos en los términos del artículo 39 de la Ley 675 de 2001, y en la que se deliberó y aprobó con un quorum inferior al 50% del coeficiente de copropiedad.

Señaló que por lo antes expuesto, se inició demanda de impugnación de actos de asamblea la cual conoció el Juzgado Primero Civil del Circuito de Fusagasugá, en la que se emitió sentencia de primera instancia el día 2 de mayo de 2019 que declaró la nulidad absoluta de la asamblea por indebida convocatoria y falta de quorum legal, la cual se encuentra en apelación presentada por el CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II.

Indicó que como consecuencia de lo antes narrado, el señor JOSÉ GERMÁN BELLO fue elegido como representante legal en una asamblea viciada de nulidad absoluta, y por tanto, ostenta una indebida representación y carece de facultad para otorgar el poder presentado con la demanda en su calidad de administrador del CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II elegido en asamblea general ordinaria del año 2018.



Concedido el traslado de las excepciones previas propuestas, la parte demandante guardó silencio.

## CONSIDERACIONES

Como quiera que observadas las actuaciones surtidas en el curso del proceso no se evidencia cuestión alguna que impida resolver de fondo sobre las excepciones previas propuestas, así se procederá enseguida.

Como es bien sabido, las excepciones previas o medidas de saneamiento, entendidas como aquellas medidas de defensa con que cuenta el demandado, tienen por objeto que se corrija el procedimiento sin afectar el fondo de la acción debatida, para de esta forma, evitar nulidades procesales y sentencias inhibitorias.

Se distinguen cabalmente entre las excepciones previas aquellas que se erigen a mejorar el curso del litigio y las que tienden a extinguirlo, pues en el art. 101 del C.G.P., el legislador separó las que tienen propósitos meramente dilatorios de las que persiguen fines exclusivamente perentorios.

Puestas de este modo las cosas y atendiendo lo antes expuesto, el Despacho procede a verificar la configuración de las excepciones previas propuestas por la parte demandada.

En lo referente a la primera de las causales invocadas por el apoderado del extremo demandado para sustentar su oposición, el Despacho debe señalar que la existencia de la persona jurídica denominada CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II se encuentra debidamente acreditada con la certificación expedida por la Secretaria General de la Alcaldía del Municipio de Fusagasugá (fl. 22 C-1), de acuerdo a lo señalado en el artículo 8º de la ley 675 de 2001 que en lo pertinente señala:

*"ARTÍCULO 8º. Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica. La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley, corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad.*

*(...)"*

En tal dirección, obsérvese que el hecho de que la respectiva constitución de la propiedad horizontal se hubiese realizado sin el lleno de los requisitos legales no es cuestión debatible en este asunto, pues para ello se debe acudir ante las instancias respectivas. Lo que importa al Despacho es que acredite la existencia de la copropiedad, lo cual en efecto se encuentra probado en el presente proceso con la documental que reposa a folio 22 del cuaderno principal.

En tal sentido, y teniendo en cuenta los postulados establecidos en la ley 675 de 2001, en especial lo regulado en el art. 8º, es claro que la propiedad horizontal denominada CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II cuenta con la capacidad jurídica para ejercer la presente acción en contra del señor SANTIAGO VARGAS, y por tanto, no es de recibo la afirmación en contra que realiza el apoderado de la parte demandada pues para ello debió aportar la prueba que acreditara que la persona jurídica demandante no existe.

Así las cosas, deberá declararse infundada la excepción previa contenida en el numeral 3º del art. 100 del C.G.P.

Valga decir, que igual suerte correrá la excepción consagra el numeral 4º del C.G.P., pues no se aportó prueba siquiera sumaria que desvirtue la representación legal del CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II en cabeza del señor JOSÉ GERMÁN BELLO.

En efecto, como se indicó anteriormente, *"la inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley, corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad..."* (Art. 8º Ley 675 de 2001), por tanto, como la documental que reposa a folio 22 del cuaderno principal da cuenta de la representación legal del CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II en cabeza del señor JOSÉ GERMÁN BELLO, de ninguna manera resulta posible tener por probada esta excepción, pues se trata de esta persona, y no otra, quien representa a la parte demandante al interior de este asunto.

En todo caso pese a la afirmación que la asamblea por medio de la cual se designó al señor JOSÉ GERMÁN BELLO como representante legal de la propiedad horizontal CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II es ilegal, lo cierto es que no se aportó prueba alguna de la nulidad de tal acto, por lo que puede el Despacho demeritar las decisiones tomadas en la citada asamblea, menos aún, cuando como se dijo, existe prueba que acredita que el señor JOSÉ GERMÁN BELLO es la persona que representa legalmente a la referida copropiedad.


Así las cosas, y como quiera que no se encuentran acreditados los hechos y fundamentos señalados por el apoderado del señor SANTIAGO VARGAS CEBALLOS para sustentar las excepciones previas propuestas, es por lo que habrá de declararse infundadas las mismas con la correspondiente condena en costas que ordena el inciso segundo del numeral 1º del art. 365 del art. 365 del C.G.P.

En mérito de lo someramente expuesto, el Juzgado Primero Civil Municipal de Fusagasugá,

**RESUELVE**

**DECLARAR INFUNDADAS** las excepciones previas propuestas por el apoderado del señor SANTIAGO VARGAS CEBALLOS.

**NOTIFÍQUESE**

  
**LUIS ÁNGEL TORO RUIZ**  
**JUEZ**

**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGÁ**  
Notifico el auto por estado  
----- 809 -----  
Hoy 9 de marzo de 2020  
-----  
**IVIAN OSORIO GARCÍA**  
**Secretaria**

