



300

## Juzgado Primero (1º) Civil Municipal de Fusagasugá

Diagonal 16 No. 11-85  
Palacio de Justicia Oficina 101  
[j01cmpalfusa@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j01cmpalfusa@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Fusagasugá, dieciséis (16) de julio del año dos mil veintiuno (2021)

**RADICADO: 2019 00571**

En virtud del trámite procesal y atendiendo a los memoriales que anteceden, el Despacho DISPONE:

1. Aceptar la renuncia presentada por el Dr. MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA al poder que le fue conferido por la parte demandante.
2. Reconocer a la abogada Mireya Ramírez Pulido como apoderada judicial de la parte demandante, en los términos y para los efectos del memorial poder conferido.
3. Agregar al expediente las documentales aportadas por la abogada Mireya Ramírez Pulido, en los términos por ella solicitado, es decir, que las mismas no se tengan como pruebas.
4. Por Secretaría remítase copia del expediente digital a la apoderada de la parte demandante.
5. Téngase por notificada a la demandada María Consuelo Vargas Ceballos, quien a través de apoderado contestó la demanda y propuso excepciones de mérito.
6. Reconózcase al Dr. Pablo Alejandro Cajigás Ortega, como apoderado de la demandada María Consuelo Vargas Ceballos, en los términos y para los efectos del poder otorgado.
7. Por último, de las excepciones propuestas, córrase traslado a la parte actora por el término de diez (10) días, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 1. del artículo 443 del C.G del P.

**NOTIFÍQUESE**

  
**JOHANNA GUALTEROS GIL**  
Juez.-

JS

**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL  
DE FUSAGASUGÁ**

La anterior providencia, se notifica  
por ESTADO ELECTRÓNICO, hoy 19 de  
julio de 2021

Responder a todos | Eliminar No deseado Bloquear ...

**PROCESO EJECUTIVO 2019-00571 DEMANDANTE: CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II DEMANDADO: MARIA DEL CONSUELO VARGAS CEBALLOS. MEMNORIAL: CONTESTACION DE DEMANDA, SE INTERPONE EXCEPCIONES DE MÉRITO Y SE ADJUNTAN COMO ANEXA PRUEBAS DOCUMENTALES...**



PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA <paalecaor@gmail.com>

...

Vie 2/07/2021 4:47 PM

Para: Juzgado 01 Civil Municipal - Cundinamarca - Fusagasuga

CC: PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA <paalecaor@gmail.com>; julio vargas <julioevargas@cable.net.co>



ATP Scan In Progress  
25 MB



Señores:

**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGA.**

La ciudad.

Referencia: Referencia: PROCESO EJECUTIVO SINGULA 2019-00571

Radicación: 25290400300120190057100

Demandante: CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGAS DE

OSTOS II.

Demandado: MARIA DEL CONSUELO VARGAS CEBALLOS.

Memorial: **CONTESTACION DE DEMANDA E INTERPOSICIÓN DE EXCEPCIONES DE MÉRITO.**

**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 ESPECIAL de la señora **MARIA DEL CONSUELO VARGAS CEBALLOS**, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Toronto (Canadá), identificado con la cédula de ciudadanía No. 51.728.222 de Bogotá, conforme a poder especial, amplio y suficiente otorgado por el señor **JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS**, en condición de apoderado general -conforme se acreditó en el expediente previa notificación-, propietaria de los lotes 34, 35, 36, 37, 38 y 39 de la parcelación rural denominada: CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, por medio del presente escrito, dentro del término legal que vence el próximo 2 de julio de 2021 a las 5:00 p.m, conforme a lo establecido en el inciso 3º del Artículo Octavo del Decreto 806 de 2021, procedo a **CONTESTAR DEMANDA e INTERPONER EXCEPCIONES DE MÉRITO**, en los términos establecidos en los artículos 96 y 442 del Código General del Proceso, así:

**I. IDENTIFICACION DE LA PARTE DEMANDADA, SU APODERADO GENERAL Y SU APODERADO ESPECIAL:**

**PARTE DEMANDADA: MARIA DEL CONSUELO VARGAS CEBALLO**, mayor de edad, con domicilio en Toronto (Canadá), identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.728.222 de Bogotá, representada por su apoderado general: **JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS**, mayor de edad,

Responder a todos  Eliminar  No deseado  Bloquear ...

207

**PROCESO EJECUTIVO 2019-00571 DEMANDANTE: CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II DEMANDADO: MARIA DEL CONSUELO VARGAS CEBALLOS. MEMNORIAL: CONTESTACION DE DEMANDA, SE INTERPONE EXCEPCIONES DE MÉRITO Y SE ADJUNTAN COMO ANEXA PRUEBAS DOCUMENTALES...**

**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 ESPECIAL de la señora **MARIA DEL CONSUELO VARGAS CEBALLOS**, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Toronto (Canadá), identificado con la cédula de ciudadanía No. 51.728.222 de Bogotá, conforme a poder especial, amplio y suficiente otorgado por el señor **JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS**, en condición de apoderado general -conforme se acreditó en el expediente previa notificación-, propietaria de los lotes 34, 35, 36, 37, 38 y 39 de la **parcelación rural denominada: CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II**, por medio del presente escrito, dentro del término legal que vence el próximo 2 de julio de 2021 a las 5:00 p.m, conforme a lo establecido en el inciso 3º del Artículo Octavo del Decreto 806 de 2021, procedo a **CONTESTAR DEMANDA e INTERPONER EXCEPCIONES DE MÉRITO**, en los términos establecidos en los artículos 96 y 442 del Código General del Proceso, así:

#### **I. IDENTIFICACION DE LA PARTE DEMANDADA, SU APODERADO GENERAL Y SU APODERADO ESPECIAL:**

**PARTE DEMANDADA: MARIA DEL CONSUELO VARGAS CEBALLO**, mayor de edad, con domicilio en Toronto (Canadá), identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.728.222 de Bogotá, 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)

**APODERADO ESPECIAL 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, con correo electrónico: [paalecaor@gmail.com](mailto:paalecaor@gmail.com)

#### **II. PRONUNCIAMIENTO EXPRESO Y CONCRETO SOBRE LAS PRETENSIONES**

En mi condición de **APODERADO** de la señora **MARIA DEL CONSUELO VARGAS CEBALLO**, conforme a poder otorgado por su apoderado general y en ejercicio de su Derecho de Defensa y Debido Proceso, proceda a señalar en relación con las pretensiones demandadas nos oponemos en relación al acápite de "II- PRETENSIONES", así:

- **No oponemos a la totalidad de los cobros, de las pretensiones, por medio de los cuales se solicita el mandamiento de pago en contra de mi poderdante: MARIA DEL CONSUELO VARGAS CEBALLOS** y a favor del CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, en relación con los **lotes 34, 35, 36, 37, 38, 39 y 40** por el concepto de cuotas de administración causadas desde el 1º de abril de 2016 al 31 de agosto de 2019 junto con sus intereses moratorios a la máxima tasa legal (1.5 del interés bancario corriente) (pretensiones numerales 1.1. a 8.41) y que se llegaren a causar (pretensiones numerales 9 a 15), junto con sus

208

## II. PRONUNCIAMIENTO EXPRESO Y CONCRETO SOBRE LAS PRETENSIONES

En mi condición de **APODERADO** de la señora **MARIA DEL CONSUELO VARGAS CEBALLO**, conforme a poder otorgado por su apoderado general y en ejercicio de su Derecho de Defensa y Debido Proceso, proceda a señalar en relación con las pretensiones demandadas nos oponemos en relación al acápite de "II- PRETENSIONES", así:

- **No oponemos a la totalidad de los cobros, de las pretensiones, por medio de los cuales se solicita el mandamiento de pago en contra de mi poderdante: MARIA DEL CONSUELO VARGAS CEBALLOS y a favor del CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II**, en relación con los **lotes 34, 35, 36, 37, 38, 39 y 40** por el concepto de cuotas de administración causadas desde el 1º de abril de 2016 al 31 de agosto de 2019 junto con sus intereses moratorios a la máxima tasa legal (1.5 del interés bancario corriente) (pretensiones numerales 1.1. a 8.41) y que se llegaren a causar (pretensiones numerales 9 a 15), junto con sus respectivos intereses moratorios de las cuotas de administración que se llegaren a causar (pretensiones numerales 16 a 22) y costas como agencias en derecho (pretensión numeral 23), conforme a los numerales 1 a 23 de la demanda; atendiendo que mi poderdante:

1- No adeuda las cuotas de administración ni intereses moratorios pretendidos con la demanda ejecutiva de la referencia, habiéndose allegado los correspondientes certificados de administración, respecto de los citados lotes para las épocas y/o fechas señaladas en los citados numerales 1 a 7.41 de la demanda, atendiendo que:

a. A partir del 1 de abril de 2016 hasta la fecha, rige lo decidido en ASAMBLEA GENERAL POR DERECHO PROPIO celebrada el 1 de abril de 2016, por medio de la cual se estableció, **un presupuesto mensual de \$4'950.000.00 -EXPENSAS COMUNES-** para el denominado CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, respecto del que los parceladores: FAMILIA VARGAS CEBALLOS -incluida la señora MARIA DEL CONSUELO VARGAS CEBALLOS-, cancelarían por 1 casa y 4 lotes con ocasión a lo establecido en el PARAGRAFO TRANSITORIO DEL ARTICULO 10 DEL REGLAMENTO, **disposición de la escritura 1337 del 3 de marzo de 1992 de la Notaria Sexta de Bogotá, que reglamentó la parcelación como una comunidad civil y que en la fecha no ha sido demandado ni declarado nulo por ningún funcionario judicial**; asamblea por derecho propio que nunca fue objeto de demanda de impugnación, **por lo cual se encuentra vigente tal como lo señaló la SALA CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE CUNDINAMARCA en sentencia del pasado 30 de julio de 2018 proferida en el proceso 2529031030020160021500 de JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS, SANTIAGO VARGAS CEBALLOS Y LETICIA CEBALLOS DE VARGAS contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II -HOJA 10 DEL FALLO DE SEGUNDA INSTANCIA-**, habiéndose declarado nulas las asambleas generales ordinarias: del 23 de abril de 2016 en el proceso 25290310300220160021500 del JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA cuya sentencia de primera instancia fue confirmado por la SALA CIVIL FAMILIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE CUNDINAMARCA con sentencia del 30 de julio de 2018; del 11 de marzo de 2017 en el proceso 25290310300220170018800 del JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA **-HOY EN FIRME-**; del 31 de marzo de 2018 en el proceso 25290310300220180020300 cuya sentencia de primera instancia fue confirmada por la SALA CIVIL FAMILIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE CUNDINAMARCA con sentencia del 1 de abril de 2019; al igual que al estar viciada de nulidad absoluta -por indebida convocatoria y falta de quorum legal- la asamblea general ordinaria de 2019 actualmente demandada en el proceso 2019-00241 de MARIA PATRICIA VARGAS CEBALLOS, JUAN MIGUEL VARGAS Y DANIEL VARGAS CEBALLOS contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, respecto de la cual éste Honorable Despacho Judicial, en garantía del derecho sustancial y habiéndose impugnado la asamblea está sujeto a lo establecido en los artículos 1741 y 1742 del Código Civil que expresa como imperativamente señalan:

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 mismo 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. **(negrilla y subrayado nuestro).**

**b. A la fecha se han declarado nulas las asambleas generales ordinarias de 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018, por lo que los cobros certificados no corresponden a las cuotas comprendidas del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2018.**

c. La asamblea general ordinaria de 2019 fue impugnada de manera oportuna habiéndose proferido sentencia de primera instancia declarándose su nulidad dentro del proceso radicado como 2019-00241 de MARIA PATRICIA VARGAS CEBALLOS y otros, actualmente en trámite de apelación en la SALA CIVIL – FAMILIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE CUNDINAMARCA.

d. Para época anterior al 1 de abril de 2016, la cuotas de administración no se fijaban con fundamento en un presupuesto de expensas comunes dividido entre 82 unidades privadas, sino que la estimación de las cuotas, entre los años 1998 hasta el año 2013, se realizó en aplicación del PARAGRAFO TRANSITORIO de la cláusula décima del reglamento de copropiedad (Escritura 1337 del 3 marzo de 1992 de la Notaria Sexta), por decisión voluntaria de las asambleas, tal como se acreditará con las pruebas documentales y pruebas trasladadas -que se han evacuado en procesos declarativos iniciados por el CONJUNTO TURISTICON HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II en contra de varios miembros de la FAMILIA VARGAS CEBALLOS, entre otros la aquí demandada- que más adelante se indican; esto es, no incluyéndose la totalidad de las 82 unidades privadas para la fijación de las expensas para los años 2008 a 2012 -inclusive-, atendiendo que sólo hasta el año 2013, en asamblea general ordinaria celebrada el 27 de abril de 2013, se dispuso, por la asamblea general de copropietarios, y no antes, el pago de expensas comunes a la de propietarios, esto es, incluidos la señora MARIA DEL CONSUELO VARGAS CEBALLO, con sus respectivos lotes 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 y 41, en relación con los gastos existentes hasta ese momento (el pago de un todero y unos gastos normales que nunca representaron el equivalente al multiplicar el número de 82 unidades privadas por el valor de \$110.000 mensuales, como se certifica para el periodo 1 de abril de 2016 a 31 de diciembre de 2016); asamblea general ordinaria de 2013 que fue declarada nula en el proceso abreviado 2013-00489 de JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, mediante sentencia del 17 de noviembre de 2019 -hoy en firme-.

e. Sólo a partir de la asamblea por derecho propio del 1 de abril de 2016, hoy vigente, atendiendo que las asambleas de 2016, 2017 y 2018, han sido declaradas nulas, estando demandadas la asambleas general de 2019, 2020 y 2021, **se fijó un presupuesto de acuerdo a las expensas que efectivamente se venían causando hasta ese momento, en el equivalente total de \$4'950.0000.00 mensuales, respecto de la totalidad de las lotes (\$59.400.000.00 al año)**, habiéndose dado aplicación al PARAGRAFO TRANSITORIO de la cláusula décima, en lo que corresponde a los lotes en cabeza de los miembros de la FAMILIA VARGAS CEBALLOS, incluida la señor MARIA DEL CONSUELO VARGAS CEBALLOS, atendiendo lo establecido en la cláusula décima de la escritura de donación -en los que se cedieron los derechos de parcelador-; presupuesto de expensas comunes que era equivalente, real y ajustado de acuerdo a los gasto que incluso fueron informados como certificados -en el informe de estados financieros de 2013-, para el ejercicio contable del año 2013, por el administrador SR MARCO ANTONIO PAREDES RANGEL y su contador (SR RUBEN DARIO CARVAJAL PARDO).

f. Es decir, que si se tiene en cuenta lo relacionado con las decisiones anteriores de asambleas generales, al año 2013, objetivamente las expensas comunes causadas y origen de las cuotas de administración, NUNCA estuvieron por el orden equivalente a una cuota de \$110.000.00, para cada lote -no construido-, y de \$130.000.00 para cada lote construido (casa), respecto de la totalidad y el equivalente a las 82 unidades privadas, atendiendo que, tal como se deduce de las actas (estudio sistemático, objetivo, cronológico, coherente, congruente y de contexto (año a año)), nunca se aprobó presupuestos de expensas para la totalidad de unidades privadas, nunca se causo expensas equivalentes al valor cuota fijado, entre compradores y cinco (5) unidades privadas de la FAMILIA VARGAS CEBALLOS, por 82 unidades privadas; lo que se confirma con los interrogatorios y pruebas testimoniales que se vienen recopilando en desarrollo de procesos declarativos iniciados por el CONJUNTO TURISTICO HACIENDA VEGA DE OSTOS II, en donde se establece: 1- Que para antes del 1 de abril de 2016 nunca se aprobó presupuestos de expensas. 2- Que para los asambleas de 2011 y 2012 las cuotas se fijaron de manera diferencial, no incluyéndose la totalidad de las 82 unidades privadas. 3- Que como consecuencia de lo anterior nunca se generó expensas comunes equivalentes al valor de \$110.000.00 x 82 unidades privadas. 4- Que sólo hasta la asamblea general ordinaria de 2013- hoy nula- se dispuso el cobro de cuotas a todas las unidades privadas, sin embargo, en la mencionada asamblea tampoco se fijón un presupuesto de expensas comunes para establecer el valor cuota para 82 unidades privadas, esto es, sin el factor diferencial. **5- Que como consecuencia las cuotas certificadas para el año 2016 y subsiguientes, respecto de los lotes de mi poderdante, carecen de legitimidad al no corresponder a expensas comunes presupuestadas previamente al igual que no haber sido causados efectivamente en los términos de los artículos 3, 25, 26 y 29 de la ley 675 de 2001.**

g. Los predios identificados como lotes 34, 35, 36, 37 y 38 se encuentran en zona sin desarrollar, esto es, carecen de zonas comunes de acceso (vías, redes, etc.), sin que generen un gasto a la demandante, quien incluso, en forma reciente, mediante derecho de petición de su administración y representante legal, ha solicitado la entrega como terminación de vías, a pesar de que, en el año 2013, fue la misma administración del momento (CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN y ADMINISTRADOR) como algunos copropietarios los que impidieron la terminación de obras a realizar con licencia vigente hasta ese momento (año 2013), tal como se constata en acta de reunión celebrada el 4 de septiembre de 2013.

h. En relación con lo anterior se ha debe tener en cuenta:

1- La condición de la señora MARIA DELCONSUELO VARGAS CEBALLOS en condición de como donataria y cesinaria del parcelador del CONJUNTO TURÍSTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II (LETICIA CEBALLOS DE VARGAS), en relación con los citados lotes.

2- Lo establecido en el ARTICULO DECIMO del reglamento de la copropiedad, en donde expresamente se estableció para el 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): PARAGRAFO TRANSITOTORIO: "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".



3- En la cláusula décima de la escritura de donación **6706 del 30 de Diciembre de 2002 suscrita en la Notaria Sexta de Bogotá**, se indicó expresamente: "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".

4- La señora LETICIA CEBALLOS DE VARGAS y la sociedad VARGAS CEBALLOS Y CIA S EN C, como consta en la escritura 1337 del 3 de marzo de 1992 suscrita en la Notaria Sexta de Bogotá, actuaron como parceladores.

5- Objetivamente, en el año 2016, se fijó unas expensas comunes por un valor mensual de \$4'950.000.00, correspondiente al presupuesto legalmente aprobado, suma que fue objeto de distribución respecto de las unidades privadas vendidas a terceros (17 casas pagando cada una \$185.000.00 para un total de \$3'145.000.00 y 8 lotes pagando cada una \$135.000.00 para un total de \$1.080.000.00) cancelando total de \$4'225.000.00 y los lotes de los parceladores FAMILIA VARGAS CEBALLOS (la señora LETICIA CEBALLOS DE VARGAS y ésta) por el valor restante \$725.000.00; sin que se hubiere dividido en 82 unidades privadas con iguales coeficiente por lote (según escritura 1337 de 1992) equivalente a la suma de \$60.366.00 como cuota ordinaria por cada lote; **por lo que el cobro de cuotas de administración por lote pretendidas en la demanda ejecutiva de la referencia, sobre esas expensas comunes aprobadas por un valor total de \$4'950.000.00, no corresponde frente igualmente discutido como aprobado en la asamblea por derecho propio de 2016 hoy vigente.**

i. Lo certificado como cuotas de administración, para el año 2017, por la suma de \$150.000.00, jamás fue aprobado en la asamblea general ordinaria de 2017 -hoy nula-; certificación que objetivamente es ajena a la realidad al indicarse una cuota de administración -falsedad ideológica[1]-, bajo los términos del artículo 48 de la ley 675 de 2001, que jamás fue aprobada para ese momento en relación con los lotes de mi poderdante, habiéndose inducido en error[2] a este Honorable Despacho Judicial con el fin de que se libraría mandamiento de pago, para las cuotas comprendidas del 1 de abril de 2017 al 31 de marzo de 2018, por un valor de \$150.000.00 por cada lote que jamás fue aprobado.

3. Finalmente, en relación con la falta de procedencia legal de cobro o falta de legitimidad del mismo, a la luz de la ley 675 de 2001 fundamento del cobro, ante la imposibilidad de que se pueda cumplir con los artículos 25 y 26[3], atendiendo que:

1- Las unidades privadas objeto de cobro (lotes 34, 35, 36, 37, 38, 39 y 40, en las diligencias de la referencia, carecen de áreas construidas.

2- La parcelación denominada CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, en vigencia de la ley 675 de 2001, jamás se acogió en los términos establecidos en el artículo 85[4] de la citada ley a fin de precisar sus coeficientes en relación con lotes de terreno y lotes construidos. A la fecha no existe una definición de coeficiente sobre área construida atendiendo lo establecido originalmente para una parcelación rural que se reglamentó en los términos de la escritura 1337 de 1992 citada, sin haberse reglamentado como una propiedad horizontal.

3- La citada parcelación, desde su aprobación por parte de la autoridad de planeación municipal de la época (año 1991 y 1992), jamás fue objeto de licencia de construcción aprobada como propiedad horizontal ni jamás se reglamentó como una propiedad horizontal acogiéndose expresamente a la ley 16 de 1985 o a la ley 182 de 1948, en los términos establecidos para ese momento por el artículo 10 de la ley 16 de 1985 como por los artículos 3, 4, 5 y 6 del Decreto 1365 de 1986; con lo cual la aplicación de lo establecido en el artículo 86 de la ley 675 de 2001 no es jurídicamente posible frente a los requisitos fijados expresamente por la misma normatividad en materia de coeficientes de participación con fundamento en área construida, lo que supone la existencia de una licencia de construcción aprobada en la que se establezca, entre otros, una áreas privadas construidas objeto de participación en zonas comunes con fundamento en la licencia de construcción otorgada para tal efecto.

4- Con ocasión a lo anterior, teniendo en cuenta los mismos requisitos establecidos en la ley 675 de 2001, no es posible exigir una cuota administración sobre expensas comunes a unos lotes de terreno, cuando **SUSTANCIALMENTE NO SE CUMPLE** con el requisito normativo para fijar el coeficiente a la luz de esta norma.

5- Finalmente, el reglamento de copropiedad, en relación con las expensas estableció que las mismas serían canceladas por los propietarios compradores a partir de la promesa de compraventa y/o en subsidio de la escritura de compraventa, habiéndose fijado el párrafo transitorio del ARTICULO DECIMO, esto con ocasión al desarrollo del proyecto y frente al hecho de que las zonas comunes no son utilizadas por el desarrollador, quien, en todo caso, asumía los gastos en la forma allí establecida para una parcelación rural a la que se le otorgó licencia de parcelación, no se le otorgó licencia de construcción para desarrollar propiedad horizontal ni expresamente se acogió a cualquiera de los regímenes de propiedad horizontal vigentes en ese momento (ley 182 de 1948 y ley 16 de 1985), a pesar de lo establecido en el artículo 10 de la ley 16 de 1985 y el Decreto Reglamentario 1365 de 1986.

**2- En virtud de todo lo anterior, frente a las pretensiones específicamente procedo a señalar:**

**3.1. Que en relación a las pretensiones de pago de las cuotas de administración de los numerales 1.1. a 1.41, en relación con el lote No. 34 NOS OPONEMOS al citado cobro con fundamento en los aspectos anteriormente**

**señalados.**

**3.2. Que en relación a las pretensiones de pago de las cuotas de administración de los numerales 2.1. a 2.41 en relación con el lote No. 35, NOS OPONEMOS al citado cobro con fundamento en los aspectos anteriormente señalados.**

**3.3. Que en relación a las pretensiones de pago de las cuotas de administración de los numerales 3.1. a 3.41 en relación con el lote No. 36, NOS OPONEMOS al citado cobro con fundamento en los aspectos anteriormente señalados.**

**3.4. Que en relación a las pretensiones de pago de las cuotas de administración de los numerales 4.1 a 4.41 en relación con el lote No. 37, NOS OPONEMOS al citado cobro con fundamento en los aspectos anteriormente señalados.**

**3.5. Que en relación a las pretensiones de pago de las cuotas de administración de los numerales 5.1 a 5.41 en relación con el lote No. 38, NOS OPONEMOS al citado cobro con fundamento en los aspectos anteriormente señalados.**

**3.6. Que en relación a las pretensiones de pago de las cuotas de administración de los numerales 6.1 a 6.41 en relación con el lote No. 39, NOS OPONEMOS al citado cobro con fundamento en los aspectos anteriormente señalados.**

**3.7. Que en relación a las pretensiones de pago de las cuotas de administración de los numerales 7.1 a 7.41 en relación con el lote No. 40, NOS OPONEMOS al citado cobro con fundamento en los aspectos anteriormente señalados.**

**3.8. Que con ocasión a lo anterior, atendiendo que lo accesorio sigue la suerte de lo principal, para los lotes 34, 35, 36, 37, 38, 39 y 40 no proceden los intereses moratorios pretendidos respecto de las cuotas de administración certificadas y objeto de ejecución (pretensiones 8.1 a 8.41), especialmente cuando las cuotas fundamento de cobro no son exigibles al estar vigente, desde el 1 de abril de 2016 lo aprobado en asamblea general por derecho propio, habiéndose declarado nulas las asambleas generales de 2016, 2017 y 2018 fundamento de cobro, al igual que estar viciada, de nulidad absoluta, la asamblea general ordinaria de 2019 con la que se pretende un cobro de administración de \$200.000.00 por lote, hoy con sentencia de nulidad absoluta en primera instancia (proceso verbal 2019-00241 de MARIA PATRICIA VARGAS CEBALLOS Y OTROS contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II); siendo claro y objetivo que en el reglamento de copropiedad se fijó un interés moratorio por encima al de usura siendo aplicable objetivamente el interés civil al no se exigible la ley 675 de 2001 en los términos señalados anteriormente.**

**3.9. Que en relación con las cuotas de administración que se causen durante el trámite para el lote 34 como parte de la parcelación CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, se debe aplicar según el reglamento de copropiedad, no siendo aplicable la ley 675 de 2001 atendiendo que se trata de lotes de terreno respecto de los cuales jamás se ha expedido licencia de construcción en la que se hubiere aprobado el desarrollo como una propiedad horizontal y fijado el equivalente de su coeficiente sobre área construida a fin de poder dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 25 y 26 de la ley 675 de 2001; lote en zona sin desarrollar.**

**3.10. Que en relación con las cuotas de administración que se causen durante el trámite para el lote 35 como parte de la parcelación CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, se debe aplicar según el reglamento de copropiedad, no siendo aplicable la ley 675 de 2001 atendiendo que se trata de lotes de terreno respecto de los cuales jamás se ha expedido licencia de construcción en la que se hubiere aprobado el desarrollo como una propiedad horizontal y fijado el equivalente de su coeficiente sobre área construida a fin de poder dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 25 y 26 de la ley 675 de 2001; lote en zona sin desarrollar.**

**3.11. Que en relación con las cuotas de administración que se causen durante el trámite para el lote 36 como parte de la parcelación CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, se debe aplicar según el reglamento de copropiedad, no siendo aplicable la ley 675 de 2001 atendiendo que se trata de lotes de terreno respecto de los cuales jamás se ha expedido licencia de construcción en la que se hubiere aprobado el desarrollo como una propiedad horizontal y fijado el equivalente de su coeficiente sobre área construida a fin de poder dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 25 y 26 de la ley 675 de 2001; lote en zona sin desarrollar.**

3.12. Que en relación con las cuotas de administración que se causen durante el trámite para el lote 37 como parte de la parcelación CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, se debe aplicar según el reglamento de copropiedad, no siendo aplicable la ley 675 de 2001 atendiendo que se trata de lotes de terreno respecto de los cuales jamás se ha expedido licencia de construcción en la que se hubiere aprobado el desarrollo como una propiedad horizontal y fijado el equivalente de su coeficiente sobre área construida a fin de poder dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 25 y 26 de la ley 675 de 2001; lote en zona sin desarrollar.

3.13. Que en relación con las cuotas de administración que se causen durante el trámite para el lote 38, como parte de la parcelación CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, se debe aplicar según el reglamento de copropiedad, no siendo aplicable la ley 675 de 2001 atendiendo que se trata de lotes de terreno respecto de los cuales jamás se ha expedido licencia de construcción en la que se hubiere aprobado el desarrollo como una propiedad horizontal y fijado el equivalente de su coeficiente sobre área construida a fin de poder dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 25 y 26 de la ley 675 de 2001; lote en zona sin desarrollar.

3.14. Que en relación con las cuotas de administración que se causen durante el trámite para el lote 39 como parte de la parcelación CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, se debe aplicar según el reglamento de copropiedad, no siendo aplicable la ley 675 de 2001 atendiendo que se trata de lotes de terreno respecto de los cuales jamás se ha expedido licencia de construcción en la que se hubiere aprobado el desarrollo como una propiedad horizontal y fijado el equivalente de su coeficiente sobre área construida a fin de poder dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 25 y 26 de la ley 675 de 2001.

3.15. Que en relación con las cuotas de administración que se causen durante el trámite para el lote 82 como parte de la parcelación CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, se debe aplicar según el reglamento de copropiedad, no siendo aplicable la ley 675 de 2001 atendiendo que se trata de lotes de terreno respecto de los cuales jamás se ha expedido licencia de construcción en la que se hubiere aprobado el desarrollo como una propiedad horizontal y fijado el equivalente de su coeficiente sobre área construida a fin de poder dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 25 y 26 de la ley 675 de 2001.

3.16. Qué, en relación con los intereses moratorio pretendidos respecto de presuntas cuotas de administración que se causen respecto del lote 34 en desarrollo de las diligencias de la referencia, se debe tener en cuenta que lo accesorio sigue a lo principal y para el efecto se deberá aplicar el interés legal acorde según el reglamento fijado en la escritura 1337 de 1992. Vuelve y se indica: la parcelación rural CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II jamás se reglamentó como propiedad horizontal en vigencia de las leyes 182 de 1948, ley 16 de 1985 y su decreto reglamentario 1365 de 1986, por lo que no se puede denominar CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II PROPIEDAD HORIZONTAL, cuando en lo reglamentos jamás se convenió tal condición.

3.17. Qué, en relación con los intereses moratorio pretendidos respecto de presuntas cuotas de administración que se causen respecto del lote 35 en desarrollo de las diligencias de la referencia, se debe tener en cuenta que lo accesorio sigue a lo principal y para el efecto se deberá aplicar el interés legal acorde según el reglamento fijado en la escritura 1337 de 1992. Vuelve y se indica: la parcelación rural CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II jamás se reglamentó como propiedad horizontal en vigencia de las leyes 182 de 1948, ley 16 de 1985 y su decreto reglamentario 1365 de 1986, por lo que no se puede denominar CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II PROPIEDAD HORIZONTAL, cuando en lo reglamentos jamás se convenió tal condición.

3.18. Qué, en relación con los intereses moratorio pretendidos respecto de presuntas cuotas de administración que se causen respecto del lote 36 en desarrollo de las diligencias de la referencia, se debe tener en cuenta que lo accesorio sigue a lo principal y para el efecto se deberá aplicar el interés legal acorde según el reglamento fijado en la escritura 1337 de 1992. Vuelve y se indica: la parcelación rural CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II jamás se reglamentó como propiedad horizontal en vigencia de las leyes 182 de 1948, ley 16 de 1985 y su decreto reglamentario 1365 de 1986, por lo que no se puede denominar CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II PROPIEDAD HORIZONTAL, cuando en lo reglamentos jamás se convenió tal condición.

3.19. Qué, en relación con los intereses moratorio pretendidos respecto de presuntas cuotas de administración que se causen respecto del lote 37 en desarrollo de las diligencias de la referencia, se debe tener en cuenta que lo accesorio sigue a lo principal y para el efecto se deberá aplicar el interés legal acorde según el reglamento fijado en la escritura 1337 de 1992. Vuelve y se indica: la parcelación rural CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II jamás se reglamentó como propiedad horizontal en vigencia de las leyes 182 de 1948, ley 16 de 1985 y su decreto reglamentario 1365 de 1986, por lo que no se puede denominar CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II PROPIEDAD HORIZONTAL, cuando en lo reglamentos jamás se convenió tal condición.



3.20. Qué, en relación con los intereses moratorio pretendidos respecto de presuntas cuotas de administración que se causen respecto del lote 38 en desarrollo de las diligencias de la referencia, se debe tener en cuenta que lo accesorio sigue a lo principal y para el efecto se deberá aplicar el interés legal acorde según el reglamento fijado en la escritura 1337 de 1992. Vuelve y se indica: la parcelación rural CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II jamás se reglamentó como propiedad horizontal en vigencia de las leyes 182 de 1948, ley 16 de 1985 y su decreto reglamentario 1365 de 1986, por lo que no se puede denominar CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II PROPIEDAD HORIZONTAL, cuando en lo reglamentos jamás se convenió tal condición.

3.21. Qué, en relación con los intereses moratorio pretendidos respecto de presuntas cuotas de administración que se causen respecto del lote 39 en desarrollo de las diligencias de la referencia, se debe tener en cuenta que lo accesorio sigue a lo principal y para el efecto se deberá aplicar el interés legal acorde según el reglamento fijado en la escritura 1337 de 1992. Vuelve y se indica: la parcelación rural CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II jamás se reglamentó como propiedad horizontal en vigencia de las leyes 182 de 1948, ley 16 de 1985 y su decreto reglamentario 1365 de 1986, por lo que no se puede denominar CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II PROPIEDAD HORIZONTAL, cuando en lo reglamentos jamás se convenió tal condición.

3.22. Qué, en relación con los intereses moratorio pretendidos respecto de presuntas cuotas de administración que se causen respecto del lote 40 en desarrollo de las diligencias de la referencia, se debe tener en cuenta que lo accesorio sigue a lo principal y para el efecto se deberá aplicar el interés legal acorde según el reglamento fijado en la escritura 1337 de 1992. Vuelve y se indica: la parcelación rural CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II jamás se reglamentó como propiedad horizontal en vigencia de las leyes 182 de 1948, ley 16 de 1985 y su decreto reglamentario 1365 de 1986, por lo que no se puede denominar CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II PROPIEDAD HORIZONTAL, cuando en lo reglamentos jamás se convenió tal condición.

3.23. Que con ocasión a lo anterior no se condene en costas y agencias del proceso o en todo caso se tenga en cuenta la procedencia de excepciones de mérito totales o parciales sobre el cobro para fijar los mismos respecto de cada parte.

### III. PRONUNCIAMIENTO EXPRESO DE LOS HECHOS DE LA DEMANDA.

En relación con los hechos de la demanda:

Al hecho **PRIMERO**: No es cierto. Mediante la escritura pública 1337 del 3 de marzo de 1992, suscrita en la Notaria Sexta de Bogotá, se protocolizó:

1. El reglamento de copropiedad conformado por 36 artículos, en los que NUNCA se dio cumplimiento a lo establecido en el artículo 5 del Decreto 1365 de 1986[5], ya que en el citado reglamento no se indicó la norma a la que se acogía el mismo (ley 182 de 1948 o ley 16 de 1985), ni se indicó el carácter de propiedad horizontal ni se protocolizó licencia de construcción o su equivalente en los términos del numeral 2º del citado decreto; tampoco se evidencia los documentos y requisitos señalados en el artículo 6 del Decreto 1365 de 1986[6], especialmente respecto de la fuerza obligatoria para terceros adquirentes.

2. La RESOLUCIÓN NUMERO 023 DEL 26 DE DICIEMBRE DE 1991 de la OFICINA DE PLANEACION MUNICIPAL DE LA ALCALDIA DE FUSAGASUGÁ, en la que se aprobó el "proyecto parcelación" denominado CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, ubicado en la vereda Bosachoque Municipio de Fusagasugá; resolución en la que nunca se dio cumplimiento a lo establecido en el artículo 2 del Decreto 1365 de 1986[7].

3. La memoria descriptiva del proyecto LA VEGA DE OSTOS II, la que no cumplió con los requisitos señalados en el artículo 6 del Decreto 1365 de 1986.

4. El certificado de existencia y representación de la sociedad: VARGAS CEBALLOS Y CIA.

5. En el ARTICULO DECIMO del citado reglamento se indicó: 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".

6. Igualmente, en el citado artículo del reglamento se indicó: "Las cuotas para expensas comunales empezarán a contarse y deberán pagarse obligatoriamente desde el día primero del mes de la firma de la promesa, o en su defecto de la Escritura".

Al hecho **SEGUNDO**: Es cierto.

Al hecho **TERCERO**: No es cierto. Se aclara:

a. Hasta el 1 de abril de 2016 NUNCA se estableció un presupuesto de expensas comunes equivalentes al valor de las cuotas demandadas multiplicada por el número de unidades privadas, lo que ha sido confirmado en los recientes procesos declarativos iniciados por el CONJUNTO TURISTICON HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II contra varios miembros de la FAMILIA VARGAS CEBALLOS, en procura del pago de cuotas de administración de los años de junio 1 de 2008 a julio 31 de 2011, a sabiendas de que NUNCA se causaron expensas comunes que justifiquen esos cobros por cuanto nunca se fijó presupuestos y ni se causo expensas comunes equivalentes a esos cobros de dinero, lo cual se puede constatar en los diferentes interrogatorios de parte rendidos hasta la fecha como declaraciones, me refiero a los procesos verbales 2019-00118, 2019-00204 y 2019-00131 del JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGÁ.

b. Antes de la asamblea general ordinaria de 2013 -VER ACTAS DE ASAMBLEAS ANTERIORES- nunca se fijó cuotas de administración para cada propietario respecto de expensas comunes ciertas, reales, aprobadas y legalmente causadas (artículo 29 de la ley 675 de 2001), solamente hasta el año 2013 se dispuso el pago de expensas comunes para todas las 82 unidades privadas, atendiendo que antes los gastos se fijaban entre predios efectivamente vendidos y cinco lotes de la FAMILIA VARGAS CEBALLOS, tal como consta de forma cronológica, reiterativa, coherente y contextual en las actas de asamblea. ¿Si no fuera así, cuál la razón de que sólo hasta el año 2013 se tomó tal decisión en la asamblea general ordinaria de 2013, celebrada el 27 de abril de 2013, que generó el inicio de controversias que hoy son de conocimiento en los diferentes despachos judiciales del Circuito de Fusagasugá?

c. Con ocasión a lo anterior NUNCA se fijó expensas comunes en el equivalente a cuotas de administración de \$110.000.00 x 82 unidades privadas, tal como se deduce objetivamente de las discusiones que se dieron en las diferentes asambleas de los años 2011, 2012 y 2013 -COMO ANTERIORES-, esto es, al momento de revisar los ejercicios, en los que nunca se establece presupuestos de gastos o expensas comunes y/o gastos en el equivalente de \$9.020.000.00 mensuales o \$108.240.000.00 anuales.

d. Con ocasión a lo anterior, para el ejercicio del año 2013, se presentó un informe de estados financieros en los que se refleja que las expensas comunes sumaban un valor de \$40.058.905.00, con unos excedentes de \$8.546.117.19, nunca gastos o expensas comunes y/o gastos en el equivalente de \$9.020.000.00 mensuales o \$108.240.000.00 anuales.

e. Desde el punto de vista formal no existiría prueba de lo acontecido en el el 9 de abril de 2011, conforme a lo establecido en el inciso final del artículo 47 de la ley 675 de 2001[8]; lo anterior por cuanto el único documento que existe al respecto dentro del libro de actas de la citada parcelación jamás se suscribió en legal forma -NO FUE FIRMADO POR EL SECRETARIO[9]- y en los términos señalados en la citada norma, no siendo prueba el citado documento denominado acta 21 del 9 de abril de 2001. Documento en el que aparece como anotación una cuota de administración, para lotes, de 110.000.00, como para casas de \$140.000.00, y una sanción de \$10.000.00 más para los propietarios de lotes y/o casas que no cancelarán las cuotas de administración después del día 16 de cada mes. Igualmente, se presentó una relación de deudores morosos -para el señalado periodo- por la suma de \$6.426.342.00 más la sanción de mora, sin que se incluyera a mi poderdante ni sus lotes.

f. Sin embargo, la citada asambleas no puede ser analizada sin tener en cuenta la asamblea general del año 2013, en donde se presenta el informe de las cuentas del ejercicio, lo que igualmente ocurrió para el año 2012, analizado en el 2013; actas de asamblea en donde se precias que NUNCA SE TUVO EN CUENTA UN PRESUPUESTO EN LA FORMA PRETENDIDA PARA EL COBRO DE CUOTAS DE ADMINSTRACIÓN CERTIFICADAS, NI UNAS DEUDAS O CONDICION DE MORA, ADEMÁS DE NO EVIDENCIARSE UNOS GASTOS EN ESE EQUIVALENTE, ATENDIENDO QUE LA DEMANDANTE, PARA LA ÉPOCA DE LOS HECHOS, SE ENCONTRABA CONFORMADA POR 82 UNIDADES PRIVADAS, PERO SIN EMBARGO, NUNCA EXISTIÓ DISCUSIÓN, APROBACIÓN Y/O RELACION DE GASTOS DE EXPENSAS COMUNES O CUENTAS POR ESE ORDEN FRENTE AL VALOR CUOTA CERTIFICADO Y PRETENDIDO EJECUTIVAMENTE.

g. Desde el 1 de abril de 2016 rige lo establecido en asamblea por derecho propio en la que expresamente se fijó una presupuesto mensual de \$4'950.000.00, respecto el cual se fijo cuotas dando aplicación al PARAGRAFO TRANSITORIO DEL ARTICULO DECIMO del reglamento establecido en la escritura 1337 de 1992; asamblea, tal como se deduce de la respectiva acta, en la que expresamente se aprobó que las citadas expensas mensuales serían pagadas por los compradores (17 casa y 8 lotes) en un valor total de \$4.225.000.00 y que los parceladores FAMILIA VARGAS CEBALLOS -lo que incluía al SR JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS- cancelarían el saldo restante equivalente a la suma de \$725.000.00, que equivalía a una casa y 4 lotes, sin que objetivamente se hubiere dividido las citadas expensas por valor de \$4'950.000.00 en 82 unidades privadas para un valor cuota ordinaria de \$60.366.00. Vigencia de la asamblea por derecho propio que fue ratificada en sentencia del 30 de julio de 2016 por la SALA CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE CUNDINAMARCA (hoja 10), dentro del proceso verbal de impugnación de actos de asamblea 25290-31-03-002-2016-00215-00 del JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA (Demandante: JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS y LETICIA CEBALLOS DE VARGAS contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II) al advertirse que la citada asamblea nunca fue impugnada o declarada nula. A pesar de lo anterior, a sabiendas de la existencia como vigencia de la citada asamblea por derecho propio, se certifican cuotas de administración por sumas diferentes para los años

2016 y 2017 -la asamblea de 2017 estaba suspendida dentro del proceso 25290-31-03-002-2017-00188-00- faltándose a la verdad en las certificaciones como induciéndose en error a la administración de justicia, siendo coincidente que la DRA MIREYA RAMIREZ PULIO actuó como apoderada en los citados procesos 2016-00215 y 2017-00188, habiendo conocido de las diligencias como apoderada del denominado CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, quien a su vez actúa como apoderada demandante en las diligencias de la referencia relacionando hechos ajenos a la realidad.

h. En la asamblea general ordinaria de 2017, celebrada el 11 de marzo de 2017, jamás se aprobó una cuota de administración por la suma de \$150.000.00, tal como se puede verificar en la respectiva acta No. 29 de 2017 (Orden del día 9); habiéndose allegado una certificación ajena a la realidad (FALESDAD EN DOCUMENTO PRIVADO DE CARÁCTER IDEOLÓGICO[10]) con la que se indujo en error a la administración de justicia a fin de que se librara mandamiento de pago basado en una información ajena a la realidad ya que para el momento en que se expidió la certificación -septiembre de 2019- tanto la administración como la DRA MIREYA RAMIREZ PULIDO tenían conocimiento de que el acta de 2017 se encontraba suspendida y que por ello no era cierto ni real lo certificado, TANTO VEGA DE OSTOS II, EN CONDICIION DE APODERADA, SE HABIAN NOTIFICADA Y CONOCÍAN LAS DILIGENCIAS 2017-00188. Asamblea que fue declarada nula dentro del proceso verbal de 25290310300220170018800 del JUGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA (Demandante: JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS y LETICIA CEBALLOS DE VARGAS contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II.

i. La asamblea general ordinaria de 2018 fue declarada NULA por el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA, mediante sentencia del 28 de mayo de 2019 proferida en el proceso 25290-31-03-001-2018-000203-01 Proceso Verbal de Impugnación de Actos de Asamblea de JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS, SANTIAGO VARGAS CEBALLOS y LETICIA CEBALLOS DE VARGAS, la que fue confirmada por la SALA CIVIL FAMILIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE FUSAGASUGA mediante fallo, por escrito, del 1 de noviembre de 2019; es así, que para septiembre de 2019, tanto el señor GERMAN BELLO como la DRA MIREYA RAMIREZ PULIDO tuvieron conocimiento de la sentencia de primera instancia proferida y aun así se procedió a expedir la certificación como presentar la misma -omitiendo señalar la existencia del citado proceso-, respectivamente, en el proceso judicial de la referencia, con el objeto de que se libraría mandamiento de pago por el valor certificado.

j. La asamblea general ordinaria de 2019 se convocó y celebró sin quorum legal, en primera convocatoria, en contravía a lo establecido a los artículos 39 y 45 de la ley 675 de 2001 -bajo el presupuesto de que el denominado CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II se regula por la citada norma- lo que originó la presentación de una demanda de impugnación de actos de asamblea que correspondió al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA, bajo el radicado 25290-31-001-2019-00241-00, siendo demandante MARIA PATRICIA VARGAS CEBALLOS, JUAN MIGUEL VARGAS CEBALLOS Y DANIEL VARGAS CEBALLOS y demandado el CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II. Es claro, conforme a los reglamentos y la ley 675 de 2001, que se requiere la presencia del 50% del coeficiente de propiedad, el que basado para cada lote -independiente su tamaño o construcción- en el reglamento como coeficiente de copropiedad (1.2195%) hace necesaria la presencia, en primera convocatoria, de propietarios que representante más de 42 unidades privadas; lo que al no suceder conllevaba la necesidad de proceder con el trámite de segunda convocatoria. Demanda de nulidad presentada oportunamente teniendo como antecedente 8 demandas de impugnación en la que siete (7) han sido determinadas por la falta de quorum legal -precedente judicial-, hoy con sentencia de primera instancia declarada nula por el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA, en apelación.

Al hecho CUARTO: Es parcialmente cierto. Se aclara: En relación con las expensas comunes se indicó en el citado reglamento de copropiedad de la parcelación, además de los señalado en la demanda -lo que se verifica en la escritura 1337 que se allega como prueba-

"Las cuotas para expensas comunales empezarán a contarse y deberán pagarse obligatoriamente desde el día primero de mes de la firma de la promesa de compraventa, o en su defecto de la escritura."

"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".

Escritura con la que se reglamentó la parcelación CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, conformándose la misma por 82 lotes con los coeficientes señalados allí independientemente su tamaño, lo que a la fecha no se ha ajustado en los términos de ley. Parcelación, que, según el reglamento, se desarrollaría por etapas (VER ARTICULO SEPTIMO PARAGRAFO 1º).

Al hecho QUINTO: No es un hecho. Es una disposición legal sujeta a interpretación; siendo necesario igual analizar la norma en su forma completa frente a la condición legal de la parcelación CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, aprobada en vigencia anterior a la ley 675 de 2001, con los limitantes propios de la licencia de parcelación y no cumplimiento de

los requisitos del Decreto 1365 de 1986, frente a lo establecido en los artículos 85[11] y 86 de la ley 675 de 2001, además de lo establecido en los artículos 3, 25, 26, 33 de la misma norma, esto es,

2/2

- 1- **Que toda propiedad horizontal es una entidad sin ánimo de lucro cuyo objeto es la administración, manejo, mantenimiento y seguridad de las zonas comunes, no una entidad con lucro o ingresos no presupuestados.**
- 2- **Que la ley 675 de 2001 reguló temas de parcelación expresamente, lo que no se consagró en normas anteriores.**
- 3- **Que con ocasión a lo anterior la norma reguló el tema de los coeficiente, para participación y pago, en relación con áreas construidas, esto es, previamente establecidas en una licencia de construcción donde se identifican éstas condiciones, hecho no aplicable para un loteo o parcelación rural como es la demandante.**
- 4- **Igual, el artículo 29 señala que los propietarios están obligados a contribuir con las expensas comunes efectivamente causadas conforme a la ley y el reglamento, esto es, debidamente presupuestadas como correspondientes a esos gastos efectivamente realizados.**

Al hecho **SEXTO**: No es cierto que mi poderdante hubiere dejado de pagar cuotas de administración desde el año 2002 hasta la fecha, ya que, como se indicó anteriormente:

1- NUNCA SE PRESUPUESTO NI CAUSO expensas comunes necesarias o no necesarias, que son el fundamento de toda cuota de administración ordinaria o extraordinaria, en los que hubiere incluido las unidades privadas de mi poderdante, esto es, desde el año 2002 hasta el año 2016.

2- Hasta la asamblea general ordinaria de 2013 se dispuso el pago de expensas comunes a cargo de todas las unidades privadas de la FAMILIA VARGAS CEBALLOS, ya que en años anteriores no se fijaban presupuestos de expensas comunes equivalentes a 82 unidades privadas, por parte de las asambleas, al darse aplicación al PARAGRAFO TRANSITORIO de la CLAUSULA DECIMA, y, en consecuencia, no se incluyó a mi poderdante en los citados pagos.

3- Con ocasión a lo anterior, nunca existió expensas comunes causadas y equivalentes al cobro individual de cuotas de administración para todas las 82 unidades privadas, atendiendo que sólo hasta el año 2013, por asamblea, se dispuso dejar sin aplicación el PARAGRAFO TRANSITORIO y hacer exigible el pago a todos los propietarios, omitiendo en todo caso fijar un presupuesto de expensas real y sobre el mismo establecer, conforme al coeficiente de cada unidad privada (1.2195%) el varo de la cuota de administración para cada predio, esto en gracia de discusión a pesar de lo establecido en el artículo 26 de la ley 675 de 2001.

4- Todo lo anterior se viene comprobando con las diligencias de interrogatorio de parte y declaraciones adelantadas con ocasión a los procesos verbales iniciados por el CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II contra los diferentes miembros de la FAMILIA VARGAS CEBALLOS, entre otras, mi poderdante, en donde se advierte el cobro de cuotas de administración (comprendidas del 1 de julio de 2008 al 31 de junio de 2011), por más de \$400.000.000.00, a pesar de que nunca se fijó presupuestos ni se causaron gastos en ese valor, para lo cual se pone en conocimiento de este Despacho las pruebas que al respecto se han recaudado en los procesos 2019-118, 2019-00204 y 2019-131 del JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGA, que tienen relación ateniendo que en estos procesos, de manera idéntica, se pretende el cobro de unas presuntas cuotas de administración, para todos los miembros de la FAMILIA VARGAS CEBALLOS, tal como se pretende con mi poderdante en el Proceso Verbal 2019-00401 de CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II contra MARIA DEL CONSUELO VARGAS CEBALLOS de conocimiento en este JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA; esto basado en unas fallos ejecutivos determinados por unas certificaciones expedidas a sabiendas de los aspectos antes señalados - **de que nunca hubo presupuestos previos, de que nunca existieron gastos de expensas por los valores demandados, que nunca existió gastos o expensas equivalentes a las presuntas cuotas de administración pretendidas x 82 unidades privadas, que durante muchos años se aplicó el PARAGRAFO TRANSITORIO, de que nunca se tuvo como morosa a mi poderdante -para los años 2008 a 2011 objeto de tramite declarativo-, que las decisiones eran tomadas de común acuerdo de las asambleas, que sólo hasta el año 2013 se dispuso el cobro de expensa a todos los copropietarios, de que las cuotas fijadas se establecieron teniendo en cuenta los anteriores aspectos-** y donde no se estableció los hechos que ahora se vienen conociendo de manera tan clara en los procesos declarativos.

5- Si bien es cierto que se han proferido fallos ejecutivos, tales como el 269-2016, tales providencias se han fundamentado en certificaciones expedidas a sabiendas de los hechos antes señalados, sin tenerse en cuenta pruebas nuevas que evidencian cobros de expensas comunes inexistentes, actuaciones que en todo caso deberán ser objeto de conocimiento de los organismos competentes a fin de establecer si los diferentes despachos judiciales fueron objeto de inducción en error.

Al hecho **SEPTIMO**: **No es cierto**. Mi poderdante no adeuda ninguna de las sumas señaladas en los numerales 7.1. a 7.9 respecto de los periodos allí comprendidos y en relación con los predios allí señalados (34, 35, 36, 37, 38, 39 y 40). Se aclara reiterándose lo señalado igualmente en las pretensiones:

1- En relación con el cobro de cuotas de administración, respecto de los lotes citados lote por los periodos comprendidos del 1 de abril de 2016 hasta la fecha de la certificación (agosto de 2019) y las que se causen a futuro, en desarrollo de la acción ejecutiva demandada, **existe un cobro de lo no debido, además de la falta de legitimidad de las certificaciones atendiendo que:**

- Como se indicó anteriormente:

- Hasta el 1 de abril de 2016 NUNCA se estableció un presupuesto de expensas comunes equivalentes al valor de las cuotas demandadas multiplicada por el número de unidades privadas, lo que ha sido confirmado en los recientes procesos declarativos iniciados por el CONJUNTO TURISTICON HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II contra varios miembros de la FAMILIA VARGAS CEBALLOS, en procura del pago de cuotas de administración de los años de junio 1 de 2008 a julio 31 de 2011, a sabiendas de que NUNCA se causaron expensas comunes que justifiquen esos cobros por cuanto nunca se fijó presupuestos y ni se causó expensas comunes equivalentes a esos cobros de dinero, lo cual se puede constatar en los diferentes interrogatorios de parte rendidos hasta la fecha como declaraciones, me refiero a los procesos verbales 2019-00118, 2019-00204 y 2019-00131 del JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGÁ, además de la cronología de las diferentes actas.

- Antes de la asamblea general ordinaria de 2013 -VER ACTAS DE ASAMBLEAS ANTERIORES- nunca se fijó cuotas de administración para cada propietario respecto de expensas comunes ciertas, reales, aprobadas y legalmente causadas (artículo 29 de la ley 675 de 2001), solamente hasta el año 2013 se dispuso el pago de expensas comunes para todas las 82 unidades privadas, atendiendo que antes los gastos se fijaban entre predios efectivamente vendidos y cinco lotes de la FAMILIA VARGAS CEBALLOS, tal como consta de forma cronológica, reiterativa, coherente y contextual en las actas de asamblea. ¿Si no fuera así, cuál la razón de que sólo hasta el año 2013 se tomó tal decisión en la asamblea general ordinaria de 2013, celebrada el 27 de abril de 2013, que generó el inicio de controversias que hoy son de conocimiento en los diferentes despachos judiciales del Circuito de Fusagasugá?

- Con ocasión a lo anterior NUNCA se fijó expensas comunes en el equivalente a cuotas de administración de \$110.000.00 x 82 unidades privadas, tal como se deduce objetivamente de las discusiones que se dieron en las diferentes asambleas de los años 2011, 2012 y 2013 -COMO ANTERIORES-, esto es, al momento de revisar los ejercicios, en los que nunca se establece presupuestos de gastos o expensas comunes y/o gastos en el equivalente de \$9.020.000.00 mensuales o \$108.240.000.00 anuales.

- Con ocasión a lo anterior, para el ejercicio del año 2013, se presentó un informe de estados financieros en los que se refleja que las expensas comunes sumaban un valor de \$40.058.905.00, con unos excedentes de \$8.546.117.19, nunca gastos o expensas comunes y/o gastos en el equivalente de \$9.020.000.00 mensuales o \$108.240.000.00 anuales.

- Desde el punto de vista formal no existiría prueba de lo acontecido en el el 9 de abril de 2011, conforme a lo establecido en el inciso final del artículo 47 de la ley 675 de 2001[12]; lo anterior por cuanto el único documento que existe al respecto dentro del libro de actas de la citada parcelación jamás se suscribió en legal forma -NO FUE FIRMADO POR EL SECRETARIO[13]- y en los términos señalados en la citada norma, no siendo prueba el citado documento denominado acta 21 del 9 de abril de 2001. Documento en el que aparece como anotación una cuota de administración, para lotes, de 110.000.00, como para casas de \$140.000.00, y una sanción de \$10.000.00 más para los propietarios de lotes y/o casas que no cancelarán las cuotas de administración después del día 16 de cada mes. Igualmente, se presentó una relación de deudores morosos -para el señalado periodo- por la suma de \$6.426.342.00 más la sanción de mora, sin que se incluyera a mi poderdante ni sus lotes.

- Sin embargo, la citada asambleas no puede ser analizada sin tener en cuenta la asamblea general del año 2013, en donde se presenta el informe de las cuentas del ejercicio, lo que igualmente ocurrió para el año 2012, analizado en el 2013; actas de asamblea en donde se precias que NUNCA SE TUVO EN CUENTA UN PRESUPUESTO EN LA FORMA PRETENDIDA PARA EL COBRO DE CUOTAS DE ADMINSTRACIÓN CERTIFICADAS, NI UNAS DEUDAS O CONDICION DE MORA, ADEMÁS DE NO EVIDENCIARSE UNOS GASTOS EN ESE EQUIVALENTE, ATENDIENDO QUE LA DEMANDANTE, PARA LA ÉPOCA DE LOS HECHOS, SE ENCONTRABA CONFORMADA POR 82 UNIDADES PRIVADAS, PERO SIN EMBARGO, NUNCA EXISTIÓ DISCUSIPÓN, APROBACIÓN Y/O RELACION DE GASTOS DE EXPENSAS COMUNES O CUENTAS POR ESE ORDEN FRENTE AL VALOR CUOTA CERTIFICADO Y PRETENDIDO EJECUTIVAMENTE.

- Igualmente, el valor de las expensas comunes causadas, para los citados años, nunca corresponden al valor cuota certificado multiplicado por 82 lotes, tal como se deduce del análisis de las respectivas actas de asamblea, pero igualmente, incluso, de los gastos que para el año 2013 se certificaron por el administrador y contador.

- Por el contrario, hoy los propietarios minoritarios, han procurado incrementar los gastos en asambleas que se han declarado nulas, con claras afectaciones a los diferentes miembros de la FAMILIA VARGAS CEBALLOS, incluso llegando a generar excedentes tal como se observa en el informe presentado para la asamblea de 2021, lo que originó controversia (se allega informes financieros y acta de asamblea de 2021).

- Igualmente, en relación con las cuotas causadas a partir del 1 de abril de 2016 hasta la fecha, rige lo decidido en ASAMBLEA GENERAL POR DERECHO PROPIO celebrada el 1 de abril de 2016, por medio de la cual se estableció, un presupuesto mensual de \$4'950.000.00, respecto del que los parceladores: FAMILIA VARGAS CEBALLOS -incluida la SRA MARIA DEL CONSUELO VARGAS CEBALLOS-, cancelarían por 1 casa y 4 lotes con ocasión a lo establecido en el PARAGRAFO TRANSITORIO DEL ARTICULO 10 DEL REGLAMENTO; asamblea que nunca fue objeto de demanda de impugnación, por lo cual se encuentra vigente tal como lo señaló la SALA CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE CUNDINAMARCA en sentencia del pasado 30 de julio de 2018 citada, habiéndose

**declarado nula la asamblea celebrada el día 23 de abril de 2016;** igualmente a la fecha, las diferentes asambleas generales de los años 2017 y 2018 se han declarado nulas, siendo igualmente nula la asamblea de 2019, hoy con fallo declarándola nula en primera instancia.

213

**Al hecho OCTAVO:** No es un hecho. Es una afirmación de orden legal y sujeta a interpretación, siendo necesario analizar la condición legal de la parcelación CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, aprobada en vigencia anterior a la ley 675 de 2001, con los limitantes propios de la licencia de parcelación y no cumplimiento de los requisitos del Decreto 1365 de 1986, frente a lo establecido en los artículos 85[14] y 86 de la ley 675 de 2001, especialmente al tratarse de unidades privadas no construidas (lotes).

**Al hecho NOVENO:** No es cierto. Las certificaciones expedidas por el Señor JOSE GERMAN BELLO, certifican cuotas de administración ajenas a la realidad -lo que es evidente para los años 2016 y 2017, la asamblea de 2018 fue declarada nula-, desconociendo: la ley, la realidad de actas de asambleas como de decisiones judiciales donde tanto la parcelación como su apoderada han sido parte, desconociendo el acta por derecho propio del 1 de abril de 2016; incurriéndose en un claro abuso del derecho, induciendo en error a la administración de justicia, faltando a sus deberes legales, cobrando indebidamente y a sabiendas; además de ser objetivamente claro que hoy se establece que durante varios años un grupo minoritario ha procurado imponerse en contravía de la ley generando a hoy 11 demandas de impugnación de actas, de las que a la fecha han prosperado 9 demandas con declaratoria de nulidad (8 en firme y 1 con sentencia de primera instancia)-incluida la asamblea general ordinaria de 2013 en donde se dispuso por un grupo minoritario exigir el cobro a la totalidad de propietarios en los términos de la ley 675 de 2001 -de forma retroactiva y ultractiva-, en contravía de lo fijado en el reglamento como en asambleas anteriores, generándose un cobro exponencial no acorde a las expensas realmente causadas como un enriquecimiento injustificado por parte de una presunta entidad sin ánimo de lucro.

**Al hecho DÉCIMO:** Es cierto. Corresponde al poder allegado.

#### IV EXCEPCIONES DE MÉRITO

Con fundamento en lo señalado en la presente contestación se presentan las siguientes excepciones de mérito:

##### 1- Prescripción de la acción ejecutiva[15]:

Interpongo la excepción de mérito de prescripción de la acción ejecutiva respecto de aquellos cobros que hubieren superado el término de cinco (5) años sin haberse interrumpido la prescripción con la demanda de la referencia y/o de otra forma legal.

Para el efecto solicito tener en cuenta: la fecha de cobro y causación de la cuota, la fecha de presentación de la demanda y la fecha de notificación de la misma un año después del auto de mandamiento de pago, en lo que compete a las cuotas de abril, mayo y julio de 2016 -respecto de cada lote-.

Esto desde el punto de vista objetivo.

##### 2- Falta de legitimidad del título fundamento del cobro ejecutivo:

La certificación expedida como fundamento de cobro de cuota de administración mensual comprendidas del 1 de abril de 2016 al 30 de agosto de 2019, con fecha agosto de 2019, carece de legitimidad, por cuanto:

1- No corresponde a expensas comunes legalmente aprobadas y efectivamente causadas, tal como se indicó anteriormente, esto es, en lo que corresponde a la fijación de cuotas antes de la asamblea general ordinaria de 2013 -hoy declarada nula-, esto es, las asambleas generales de 2011 y 2012 que son el fundamento del cobro de cuotas de administración para el año 2016, como la base para el cobro de los años subsiguientes. Téngase como, para el ejercicio del año 2013, la administración de ese entonces presentó expensas causadas por el valor de \$40.058.905.00, para un predio conformado por 82 unidades privadas, esto es, una cuota de administración equivalente a \$40.710.269.00 por predio.



2- No corresponden al presupuesto de expensas comunes aprobado en la asamblea general por derecho propio celebrada el 1 de abril de 2016 -hoy vigente-, atendiendo que se pretende el cobro individual de cuotas mensuales de \$110.000.00, para cada una de las 82 unidades privadas, a pesar de que, en ninguna de las actas de asambleas, figura la aprobación de un presupuesto o la realización de expensas comunes o la discusión de cuentas-para los años 2010, 2011, 2012- por el valor equivalente mensual a \$9.020.000.00 o \$108.240.000.00; y de que el presupuesto de expensas comunes se fijó, a partir del 1 de abril de 2016, en la suma de \$4'950.000.00.

3- A la fecha se han declarado nulas la asambleas generales ordinarias de 2016, 2017 y 2018, donde se aprobaron presupuestos y fijaron las expensas comunes, estando igualmente con fallo de primera instancia declarando nula la asamblea general ordinaria de 2019; por lo que el cobro de cuotas de administración por las sumas certificadas no corresponde a la realidad careciendo el título de veracidad y legalidad.

### 3- Temeridad y mala fe:

Lo anterior respecto de la expedición de certificaciones y su presentación ajenas a la realidad por cuanto:

1- No corresponde a expensas comunes presupuestadas y efectivamente causadas, especialmente en lo que corresponde a las certificaciones de los años 2016 y 2017.

2- En la asamblea general ordinaria de 2017 NUNCA se fijó cuotas de administración por la suma de \$150.000.00 como se certifica.

3- La asamblea general ordinaria, para el momento en que se realizó y presentó la certificación se encontraba suspendida, hecho de conocimiento de la demandante y su apoderada, como parte y apoderada respectivamente en el proceso 2017-00188 de LETICIA CEBALLOS DE VARGAS y otro contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II del JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA.

4- En consecuencia se expidieron y allegaron certificaciones, en los términos del artículo 48 de la ley 675 de 2001, ajenas a la verdad que determinaron el que se librar mandamiento de pago por los valores ordenados en auto del 3 de noviembre de 2019.

### 4- Cobro de lo no debido:

Como he indicado a lo largo de esta contestación de la demanda se evidencia un cobro de lo no debido atendiendo los siguientes aspectos:

a. Para antes del año 2013 no se fijaban cuotas de administración en los términos certificados atendiendo que no se establecían presupuestos de expensas comunes o gastos, al igual que los gastos o expensas jamás representaron ni se causaron en el valor equivalente a las cuotas de pretendidas multiplicadas por 82 unidades privadas, atendiendo que los gastos eran consuetudinarios y respecto de unos gastos mínimos, tal como se corrobora en el informe de estados financieros del año 2013.

b. A partir de abril de 2016 rige la asamblea por derecho propio celebrada el día 1 de abril 2016, tal como lo señaló la SALA CIVIL FAMILIA del TRIBUNAL SUPERIOR DE CUNDINAMARCA en sentencia del pasado 30 de julio de 2018, cuando señaló: **"Mas, una cosa es la brumosidad que pudiera existir en al punto, y otra, muy distinta, que esto legitimara a los copropietarios de algunas unidades privadas papara convocar a una asamblea que, por lo demás, se citó y realizó como si fuera ordinaria, a despecho que unos días antes, el 1º de abril de ese año, ya habíase realizado la asamblea ordinaria del conjunto; cierto, por esos copropietarios mayoritarios que por derecho propio se reunieron en tal propósito, pero, en todo caso, colmando el requerimiento legal que sobre el particular establece la norma en cuestión, asamblea cuya legalidad, valga decirlo, está por fuera de discusión, pues ninguna autoridad ha dispuesto lo contrario, ya que no hay prueba alguna de que esos propietarios minoritarios, bien sea ausentes o disidentes, hayan promovido las acciones legales correspondientes con el fin de desvirtuar la validez de aquélla como vanamente se pretende en el recurso, a sabiendas de que la competencia del Tribunal jamás podría llegar hasta allá.."** (folio 24 de la sentencia de segunda instancia del 30 de julio de 2018 del proceso 25290310300221060021501 de LETICIA CEBALLOS DE VARGAS, JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II). ASAMBLEA GENERAL POR DERECHO PROPIO celebrada el 1 de abril de 2016, por medio de la cual se estableció, un presupuesto mensual de \$4'950.000.00, respecto del que los parceladores: FAMILIA VARGAS CEBALLOS -incluido el SR JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS-, cancelarían por 1 casa y 4 lotes con ocasión a lo establecido en el PARAGRAFO TRANSITORIO DEL ARTICULO 10 DEL REGLAMENTO. En relación con lo anterior se ha de tener en cuenta:

1. La condición de la señora MARIA DEL CONSUELO VARGAS CEBALLOS comodonatario y cesionario del parcelador del CONJUNTO TURÍSTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II (LETICIA CEBALLOS DE VARGAS), en relación con los citados lotes.

2. El ARTICULO DECIMO del reglamento de la copropiedad, expresamente se estableció para el 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): PARAGRAFO TRANSITOTORIO: "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".

3. En la cláusula décima de la escritura de donación **6706 del 30 de Diciembre de 2002 suscrita en la Notaria Sexta de Bogotá**, se indicó expresamente: "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".

4. La señora LETICIA CEBALLOS DE VARGAS y la sociedad VARGAS CEBALLOS Y CIA S EN C, como consta en la escritura 1337 del 3 de marzo de 1992 suscrita en la Notaria Sexta de Bogotá, actuaron como parceladores.

5. A la fecha de hoy se ha declarado judicialmente la nulidad absoluta de las asambleas generales ordinarias de 2016, 2017 y 2018 -en las que se discutió como aprobó, de forma ilegal, el presupuesto (expensas comunes) como las cuotas de administración que se pretende para las citadas épocas; lo anterior con ocasión a los siguientes procesos de impugnación de actos de asamblea que fueron iniciados por SR JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS, junto con otras personas: 25290310300220160021501 del JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA, 25290310300220170018801 del JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA y 252903103001201800203 del JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA.

6. Igualmente se ha declarado nula, en primera instancia, la asamblea de general ordinaria de 2019, en lo que corresponde a la cuota certificada por \$200.000.00, en el proceso de MARIA PATRICIA VARGAS CEBALLOS y otros contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, 25290310300120190024100 del JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA, hoy en trámite de segunda instancia.

#### 5- Falta de causa legal:

Como se ha indicado a lo largo de la presente contestación los cobros de cuotas de administración, junto con interese pretendidos, carecen de fundamento legal atendiendo lo señalado anteriormente.

#### 6- Mala fe

Los cobros objeto de ejecución corresponde a actos de mala fe en cuanto se desconoce la ley, los estatutos como las determinaciones de asamblea, las realidades como fundamentos de las expensas comunes y a sabiendas se expiden las respectivas certificaciones aprovechando las facultades que otorga el artículo 48 de la ley 675 de 2001[16].

Actuaciones que bajo esas condiciones conllevan connotaciones de orden penal cuando se certifica aspectos ajenos a la realidad induciendo no sólo a la administración de justicia en error, poniendo en peligro el patrimonio particular de un demandado sino igualmente expidiendo certificaciones ajenas a la realidad -falsedad ideológica en documento privado-.

#### 7- Abuso del derecho:

Los cobros objeto de demanda se originan en un abuso del derecho respecto de las facultades del administrador de certificar cuotas de administración, lo que se desborda cuando no se actúa conforme a derecho, tal como lo señaló la CORTE CONSTITUCIONAL en SENTENCIA C-979 de 2007, en relación con los citados deberes del administrador como del operador judicial, frente a la demanda de inconstitucionalidad del artículo 48 de la ley 675 de 2001, en donde se declaró inhibida, lo siguiente:

"En los antecedentes legislativos de la Ley 675 de 2001, se observa que en la ponencia para primer debate al proyecto de Ley 136 de 1999 (Senado) 305 de 2000 (Cámara) se propuso agilizar el procedimiento de cobro ejecutivo de las multas y obligaciones derivadas de las expensas ordinarias y extraordinarias de la copropiedad, y por ende que no se exigieran demasiados documentos para ese cometido. Se lee así en la ponencia citada:

"Mediante este artículo, se quiere simplificar el cobro ejecutivo de las deudas de las expensas comunes, que en la actualidad es un procedimiento lento que dificulta el cobro de las expensas comunes, afectando el normal funcionamiento de la propiedad

horizontal. Para que el procedimiento propuesto sea ágil y garantizar que no se exija documentación exagerada, se propone complementar el artículo, precisando los documentos exigibles para el cobro de las deudas causadas por expensas comunes, sin necesidad de protesto ni otro documento adicional.[9]

Es así como haciendo uso de la cláusula general de competencia consagrada en los numerales 1° y 2° del artículo 150 de la Carta Política, según la cual al legislador le corresponde configurar en todos sus aspectos los regímenes aplicables a la totalidad de procedimientos, acciones y demás actuaciones judiciales y administrativas, se otorgó mérito ejecutivo únicamente a la certificación emitida por el administrador de la copropiedad con el fin de facilitar la acción ejecutiva contra los deudores morosos.

De lo anterior se infiere que (i) los títulos ejecutivos pueden tener origen legal y en el presente caso, el legislador, dentro de la libertad de configuración legislativa, ha diseñado un sistema normativo que a su juicio resulta pertinente y conveniente para desarrollar las relaciones de las personas que adquieren la condición de propietarios, tal como lo señaló esta Corporación en la sentencia C- 127 de 2004; (ii) Es evidente que la norma acusada busca facilitar la expedición del documento que preste mérito ejecutivo, el cual deberá, en todo caso, contener una obligación realmente existente.

El correcto entendimiento de la norma, entonces, lleva a concluir que lo que se pretendió fue permitir que sólo el certificado expedido por el administrador constituyese título ejecutivo, lo que no implica que esa certificación pueda versar sobre hechos ajenos a la realidad, sino que responde al deseo del legislador de simplificar el procedimiento para efectuar el cobro ejecutivo de las multas y obligaciones derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, tal y como consta en los antecedentes legislativos de la norma acusada. (NEGRILLA RESALTADA FUERA DE TEXTO ORIGINAL)

Los apartes acusados no conceden licencia al administrador para que certifique situaciones contrarias a la realidad, como lo entiende el accionante, sino que busca facilitar la expedición de un documento que debe corresponder con la verdad de los hechos. Así las cosas, el legislador acudió al principio de racionalidad, en aras de simplificar el cobro ejecutivo de las deudas por expensas comunes, sin que por esa razón se afecte el derecho a la defensa de los deudores, quienes cuentan con el escenario del proceso ejecutivo para controvertir la validez del mismo y, por tanto, el verdadero monto de lo debido. (NEGRILLA RESALTADA FUERA DE TEXTO ORIGINAL)

En efecto, del texto demandado se deduce claramente, que quien juzga la procedencia del cobro de las expensas no es el administrador del conjunto, sino el juez de la causa, quien deberá estimar la validez y veracidad de los documentos que se alleguen al proceso y ordenar las pruebas que considere conducentes para el esclarecimiento del asunto planteado, trámite durante el cual el deudor tiene la posibilidad de controvertir los hechos y elementos probatorios que se alleguen en su contra."

Actuar de mala fe que se corrobora con el informe de estados financieros presentado para el ejercicio del año 2013, con el hecho de que la parte demandante, como su apoderada, han conocido los procesos de impugnación de actos y/o decisiones, en lo que corresponde al fallo del proceso 2016-00215 citado, como la suspensión de las decisiones de asambleas de 2017 -dentro del proceso 2017-00188- antes de la presentación de la demanda de la referencia.

#### 8- Falsedad ideológica en las certificaciones allegadas con la demanda con el consecuente fraude procesal:

Objetivamente las certificaciones allegadas se contraponen a la realidad teniendo al señalarse cuotas ajenas a la realidad para los años 2016 y 2017, así como lo resuelto en asamblea por derecho propio del 1 de abril de 2016-; constituyendo una clara falsedad ideológica al certificarse hechos ajenos a la realidad a sabiendas.

Téngase en cuenta que se certifican cuotas de administración del año 2017 que no corresponden a ésta, a pesar de que se argumenta lo contrario, con el agravante de que la parte demandante -junto con su apoderado- tuvieron conocimiento de que la asamblea general ordinaria se encontraba suspendida desde el año 2018 (dentro del proceso verbal de impugnación de actos de asamblea 2017-00188 (25290310300220170018801) del JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA, esto es, para la fecha de expedición de las certificaciones -septiembre de 2019- se tenía pleno conocimiento de que la asamblea de 2017 se encontraba suspendida con ocasión de las citadas referencias y se hizo caso omiso certificándose el valor de cuota de administración para el año 2017.

Debemos recordar que este aspecto es relevante atendiendo la naturaleza del proceso, esto es, un proceso ejecutivo singular en el que se profiere mandamiento de pago con fundamento en las certificaciones expedidas de acuerdo con las facultades establecidas en el artículo 48 de la ley 675 de 2001, lo que conlleva igualmente deberes a la parte demandante.

Documentos que presentados en esas condiciones originaron la expedición del auto de fecha 13 de noviembre de 2019.

#### 9- La innominada u oficiosa:

215

En virtud de lo establecido en el artículo 282 del Código General del Proceso, solicito se declare de oficio la excepción de mérito a que hubiere lugar frente al recaudo probatorio.

#### IV. PRUEBAS

A fin de acreditar la presente contestación de demanda e interposición de excepciones de mérito solicito tener en cuenta y practicar las siguientes pruebas:

##### 5.1. Documentales:

A fin de acreditar los fundamentos de la presente contestación de demanda solicito el que se tengan en cuenta las siguientes pruebas documentales.

5.1.1. Las obrantes en el proceso de la referencia.

5.1.2. Pruebas documentales en poder de la PARTE DEMANDADA que se allegan con la presente demanda a fin de probar las excepciones de mérito como los fundamentos de respuesta a los hechos:

Para los fines citados solicito tener en cuenta los documentos que allego como archivos PDF, adjunto o en link, al igual que lo relacionado con audiencias relacionadas con fallo judiciales o pruebas testimoniales -prueba trasladada-, para que sean tenida en cuenta en las diligencias de la referencia.

5.1.2.1. Copia de la escritura 1337 del 3 de marzo de 1992 de la Notaria Sexta de Bogotá en donde consta: el PARAGRAFO TRANSITORIO del ARTICULO DECIMO, el no sometimiento a las leyes 182 de 1948 o ley 16 de 1985, el no cumplimiento de los requisitos para la constitución de propiedad horizontal, los documentos solemnizados (licencia de parcelación, memoria descriptiva, certificado de existencia y representación de la sociedad familiar VARGAS CEBALLOS Y CIA (en drive).

☐ REGLAMENTO DE COPROPIEDAD VEGA DE OSTOS II COMP...

5.1.2.2. Copia de la escritura 6706 del 30 de diciembre de 2002 de la Notaria Sexta de Bogotá, en donde consta el ARTICULO DECIMO sobre la cesión de los derechos de la donante (LETICIA CEBALLOS DE VARGAS), en condición de parceladora, a la donataria (SRA MARIA DEL CONSUELO VARGAS CEBALLOS).

ESCRITURA DONACION LOTES A CONSUELO VARGAS.pdf

(7146 K)

5.1.2.3. Certificado de tradición folio matriz: 157-37948.

5.1.2.4. Relación certificados de tradición de 82 unidades privadas que conforman la parcelación CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II.

5.1.2.5. Copia actas de asamblea de 1998 a 2013.

☐ ACTAS DE ASAMBLEA DE 1998 a 2013 (2) (4).pdf

5.1.2.6. Copia de acta asamblea general ordinaria de 2013 (Acta No. 24 del 27 de abril de 2013) declarada nula.

5.1.2.7. Copia acta de audiencia sentencia que declaró la nulidad absoluta de la asamblea general ordinaria de 2013 celebrada el 27 de abril de 2013)

5.1.2.8. Copia acta de reunión de copropietarios celebrada el 4 de septiembre de 2013.

☐ acta No 25 de reunion de copropietarios celebra...

5.1.2.9. Copia estados financieros del ejercicio del año 2013 presentados por la administración del momento.

5.1.2.10. Copia acta de asamblea por derecho propio celebrada el día 1 de abril de 2016 -vigente-

5.1.2.11. Copia del acta de asamblea general ordinaria de 2016 celebrada el 23 de abril de 2016 (declarada nula)

5.1.2.12. Copia de certificación y fallo de segunda instancia -hoy en firme- proferida dentro del proceso 25290-31-03-002-2016-00215-01. Al respecto se debe tener en cuenta el fallo proferido por la SALA CIVIL FAMILIA del TRIBUNAL SUPERIOR DE CUNDINAMARCA en donde se afirma la legalidad como vigencia de la asamblea por derecho propio de fecha 1 de abril de 2016, con lo que se desvirtúa lo certificado.

5.1.2.13. Copia del acta de asamblea general ordinaria de 2017.

5.1.2.14. Copia de la respectiva sentencia de primera instancia -hoy en firme- proferida dentro del proceso 25290-31-03-002-2017-00188-01.

5.1.2.15. Copia de acta de asambleas general extraordinaria del 11 de noviembre de 2011.

5.1.2.16. Certificación y copia acta fallo que declara la nulidad de la asambleas general extraordinaria del 11 de noviembre de 2011 (proceso 2018-00011 Juzgado Primero Civil del Circuito de Bogotá)

5.1.2.17. Copia del acta de asamblea general ordinaria de 2018

5.1.2.18. copia de la respectiva sentencia de primera instancia y segunda instancia -hoy en firme- proferida dentro del proceso 25290-31-03-001-2018-00203-01.

5.1.2.19. Copia fallo de primera instancia que declara la nulidad de la asamblea general ordinaria de 2019 dentro del Proceso 2019-00241 del Juzgado Primero Civil del Circuito siendo demandante: MARIA PATRICIA VARGAS Y OTROS contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II.

5.1.2.20. Copia expediente -en link- Proceso 2019-00241 del Juzgado Primero Civil del Circuito siendo demandante: MARIA PATRICIA VARGAS Y OTROS contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II.

[https://etbcsj-my.sharepoint.com/:f/g/personal/j01cctofusa\\_cendoj\\_ramajudicial\\_gov\\_co/EuJ8z49USJhDswAH7pbp4aoB6auH4p2SL1BBrMaAIRCP-w?e=uQkQCj](https://etbcsj-my.sharepoint.com/:f/g/personal/j01cctofusa_cendoj_ramajudicial_gov_co/EuJ8z49USJhDswAH7pbp4aoB6auH4p2SL1BBrMaAIRCP-w?e=uQkQCj)



216

5.1.2.21. Copia auto que admite tramite recurso de apelación en el Proceso 2019-00241 del Juzgado Primero Civil del Circuito siendo demandante: MARIA PATRICIA VARGAS Y OTROS contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II.

5.1.2.22. Estados financieros del ejercicio de 2021.

5.1.2.23. Acta de asamblea general de 2021.

5.1.2.24. Video grabación audiencias artículos 372 y 373 del proceso verbal 2019-00131 de CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II contra JUAN MIGUEL VARGAS CEBALLOS.

5.1.2.25. Video grabación audiencias artículos 372 y 373 del proceso verbal 2019-00118 de CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II contra JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS, con acta de audiencia.

☐ [AUD. INICIAL. VERBAL MENOR C. RAD. 2019-00118-00.mp4](#)

☐ [AUD. INICIAL. VERBAL MENOR C. RAD. 2019-00118-00 \(1\).mp4](#)

☐ [AUD. INST. Y JUZG. VERBAL RESPONSABILIDAD CIVIL MENOR RAD. 2019-00118-00-20210422\\_090312-Grabación de la reunión 1.mp4](#)

☐ [AUD. INST. Y JUZG. VERBAL RESPONSABILIDAD CIVIL MENOR RAD. 2019-00118-00-20210422\\_090312-Grabación de la reunión.mp4](#)

☐ [CONT. AUD. INST. Y JUZG. RESP. CIV. EXTRAC. 2019-00118-00-20210427\\_143234-Grabación de la reunión.mp4](#)

5.1.2.26. Video grabación audiencias artículos 372 y 373 del proceso verbal 2019-00204 de CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II contra DANIEL VARGAS CEBALLOS, con actas de audiencias.

☐ [cont. aud. inst. y juzg. verbal 2019-00204-00-20210608\\_110914-Grabación de la reunión.mp4](#)

☐ [VERBAL AUD 372 Y 373 CGP. RAD 2019-00204-00-20210604\\_093440-Grabación de la reunión 2.mp4](#)

☐ [VERBAL AUD 372 Y 373 CGP. RAD 2019-00204-00-20210604\\_093440-Grabación de la reunión 1.mp4](#)

☐ [VERBAL AUD 372 Y 373 CGP. RAD 2019-00204-00-20210604\\_093440-Grabación de la reunión.mp4](#)

☐ [AUD. INST. Y JUZG. VERBAL RESPONSABILIDAD CIVIL MENOR RAD. 2019-00204-00-20210507\\_090501-Grabación de la reunión.mp4](#)

## 5.2. TESTIMONIALES:

Solicito se reciban declaraciones a las siguientes personas quienes pueden declarar sobre los hechos fundamento de la presente contestación de demanda:

- **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 y con correo electrónico: [ettervarg@hotmail.com](mailto:ettervarg@hotmail.com), quien declarará sobre los siguientes aspectos: 1. Las demandas de impugnación presentadas contra las asambleas generales de los años 2016, 2017, 2018 como 2019 y el estado de las mismas. 2. Las determinaciones tomadas en la asamblea general por derecho propio el día 1 de abril de 2016, con fundamento en la condición de parceladores de la FAMILIA VARGAS CEBALLOS y los gastos existentes. 3. La conformación del denominado CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II. 4- La no existencia de expensas comunes en los términos certificados. 5- Las demás que se desprendan de las anteriores.

- **LUIS ENRIQUE GUERRERO**, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá y quien puede ser citado a la Avenida Kra 15 No. 116 -61 Apto 201 en la ciudad de Bogotá y correo electrónico: [Carlos.guerrero96@gmail.com](mailto:Carlos.guerrero96@gmail.com), quien declarará los siguientes aspectos: 1- La conformación del CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II. 2. Los hechos que se vienen presentando en relación con el denominado CONJUNTO TURISTICO



**HACIENDA LA VEGA DE OSTO II y que generaron las demandas como nulidades de ocho asambleas generales de copropietarios. 3. Los gastos existentes. 4. La no existencia de expensas en los términos certificados. 5. Los conflictos presentados con ocasión a la presentación de excedentes. 6. Las demás que se desprendan de las anteriores.**

- **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)** y en el correo: **jormoral01@outlook.com**, quien como propietario más antiguo de la parcelación puede dar cuenta de los siguientes aspectos: 1- Lo relacionado con la ocurrencia de las diferentes asambleas generales de propietarios demandadas a partir del año 2013. 2- La conformación del denominado **CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II**. 3- La aplicación del **PARAGRAFO TRANSITORIO DEL ARTICULO DECIMO DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL** durante muchos. 4- La no existencia de gasto en los términos certificados. 5. Los gastos existentes. 6. Las demás que se desprendan de los anteriores.

Testimonios con los que se probará los fundamentos de hecho que justifican las excepciones de mérito presentadas.

**5.3. 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 Bosachoque 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.

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

La señora **MARIA DEL CONSUELO VARGAS CEBALLSO** a través del señor **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@cable.net.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**

**VI: ANEXOS**

Los señalados en el acápite de pruebas.

Atentamente

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA.

C.C. 79.511.093 de Bogotá.

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

ADJUNTO LA ANTERIOR CONTESTACION Y EXCEPCIONES EN DOCUMENTO PDF FIRMADO.

 **CONTESTACIÓN DEMANDA EJECUTIVA MARIA DEL CON...**

\_\_\_\_\_

[1] 4.3.1. En el caso concreto, de acuerdo con las precisiones anteriormente anotadas, es claro que no ha sido la Corte Suprema, sino el propio Legislador, el que ha decidido sancionar la falsedad ideológica en documento privado, no obstante que los argumentos de los doctrinantes hayan obligado a la Corte a justificar esa decisión mediante un proceso interpretativo suficientemente documentado. En efecto, del análisis hecho por los fallos citados, especialmente por los consignados en las providencias del 29 de noviembre de 2000 y del 16 de marzo de 2005, se tiene que en ejercicio de su trabajo hermenéutico, la Corte Suprema de Justicia encontró que la expresión "falsedad" utilizada por el legislador era coherente de las dos modalidades de falsedad: de la que se comete mediante la adulteración física del documento y de la que se deriva de mentir en la elaboración del documento; y los argumentos de históricos aportados por el tribunal de casación, referidos a los debates que tuvieron lugar en la comisión redactora del código, son ilustrativos de la intención de sus creadores de no despenalizar esa conducta.

Del mismo modo, la Corte Suprema de Justicia, basándose en el método finalístico de interpretación, concluyó que la exclusión de la expresión "ideológica" del texto legal no implicaba la despenalización de la conducta, pues "carece de sentido argumentar que el legislador dejó a la deriva la falsedad ideológica en documento privado, al no reproducir la fórmula gramatical que utilizó para los documentos públicos" <sup>(134)</sup>. A lo cual agregó:

"Una comprensión distinta de la expuesta, conduciría necesariamente a la conclusión de que ninguna forma de falsedad ideológica en documento privado es punible, ni siquiera las cometidas por los particulares en ejercicio de la facultad documentadora de la verdad que la ley les ha impuesto en razón a su profesión u oficio, como médicos, contadores, revisores fiscales, postura que contrasta con el contenido de las discusiones del proyecto, los antecedentes legislativos, y la tendencia actual de fortalecer la confianza en el tráfico jurídico." (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Penal, 29 de noviembre de 2000)

Acudiendo a una interpretación gramatical del sentido de la norma, la Corte adujo que el término "falsedad" era incluyente de los diferentes tipos de falsedad y que, como el legislador no había establecido distinción explícita, ambas modalidades debían considerarse incluidas en la sanción, pues no le correspondía al intérprete establecer diferencias. La Corte manifestó:

"Si esas son especies de falsedad relacionadas con los documentos, es claro que cuando el rótulo o rúbrica del artículo alude a "Falsedad en documento privado", incluye las dos especies. Por el mismo motivo, se llega a idéntica conclusión frente al contenido de la norma: "El que falsifique documento privado que pueda servir de prueba..."

"De la guía de la disposición, entonces, de su nombre-rótulo o rúbrica-, se desprende que, si la falsedad en documentos puede ser material e ideológica, la denominación del artículo cobija las dos modalidades; y a lo mismo se arriba al leer su contenido." (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Penal, 16 de marzo de 2005).

En resumen -tal como lo dijo la Corte Suprema- "de la literalidad de la ley, de su contenido, de su análisis contextual, de su historia reciente, de los principios generales del derecho, de la jurisprudencia y de trascendente doctrina patria, se concluye que la falsedad ideológica en documento privado, si era conducta punible en el Código Penal de 1980" <sup>(135)</sup>; y que en esa tónica, "la sustentación que ha hecho la Corte de su afirmación según la cual en el código anterior esa forma de falsedad si se hallaba incorporada expresa, cierta e inequívocamente, es perfectamente trasladable a este sector de la sentencia de casación" <sup>(136)</sup>.

4.3.2. Las consideraciones anteriores ponen en evidencia que el tipo penal de falsedad en documento privado incluye la falsedad ideológica. La ley penal -el artículo 289 del Código Penal- no descriminalizó el comportamiento de falsedad ideológica, y tal premisa en modo alguno puede colegirse de la ausencia de mención expresa de la palabra "ideológica" del texto de la ley. La Corte Suprema consideró, por el contrario, que el legislador había decidido suprimir la referencia a esta modalidad, en aras de la simpleza del tipo penal. (Apartes de la Sentencia C-637 de 2009 que declaró la exequibilidad del artículo 289 de la ley 599 de 2000).

## [2] Artículo 453. Fraude procesal

El que por cualquier medio fraudulento induzca en error a un servidor público para obtener sentencia, resolución o acto administrativo contrario a la ley, incurrirá en prisión de seis (6) a doce (12) años, multa de doscientos (200) a mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes e inhabilitación para el ejercicio de derechos y funciones públicas de cinco (5) a ocho (8) años.

[3] 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.

[4] ARTÍCULO 85. **Parcelación.** Cuando una parcelación esté conformada por lotes de terreno de dominio particular y por bienes comunes, sus propietarios podrán someterse a las disposiciones de esta ley, en todo cuanto le sea aplicable, en especial a las normas que hacen relación al surgimiento de la persona jurídica, la administración de la parcelación, el carácter indivisible de los bienes comunes, el pago de expensas, el cálculo de coeficientes de copropiedad, la resolución de conflictos y las sanciones.

[5] Artículo 5º.- Para todos los efectos legales, se entenderá constituido el régimen de propiedad horizontal, una vez se eleve a escritura pública y se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, la licencia de construcción, la reforma de la misma, o su equivalente en los términos del artículo 2 del presente Decreto y el Reglamento de Administración de la Propiedad Horizontal, el cual deberá contener al menos lo siguiente:

1. Nombre, domicilio e identificación de la persona o personas propietarias del inmueble o inmuebles que se someten al régimen de propiedad horizontal.
2. Determinación del terreno por sus linderos y ubicación sobre las vías públicas, nomenclatura y superficie.
3. **Nombre distintivo del inmueble constituido o proyectado, seguido de la expresión "propiedad horizontal".**
4. Indicación del título de procedencia del dominio del bien y número de las matrículas inmobiliarias.
5. Identificación de cada una de las unidades de dominio privado de acuerdo con el plano aprobado por la autoridad competente.

Para los efectos de identificación de cada unidad privada, podrá optarse por un sistema gráfico o descriptivo. El sistema gráfico consiste en hacer referencia al plano a que se refiere el literal b) del artículo 4 del presente Decreto. El sistema descriptivo consiste en verter las especificaciones del plano indicado, a una forma literal.

6. Determinación de los bienes de dominio o uso comunes, particularmente los esenciales para la existencia, seguridad y conservación del inmueble afecto a la propiedad horizontal y los que permiten a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de su unidad de dominio privado.
7. Requisitos que deben cumplirse para introducir modificaciones a las unidades de dominio privado y a los bienes de dominio o uso comunes.
8. Normas básicas para utilización de los bienes de dominio o uso comunes.
9. Indicación de los derechos y obligaciones de los propietarios y de los usuarios, particularmente en aspectos relacionados con la convivencia, tranquilidad, seguridad, salubridad y bienestar general de los mismos.
10. Normas para la reparación y reconstrucción de edificio o edificios.
11. Destinación y uso de las unidades de dominio privado.
12. **Régimen legal (Ley 182 de 1948 o Ley 16 de 1985) a que se somete el inmueble.**
13. Determinación de los coeficientes de copropiedad, o personajes de participación en la persona jurídica según se someten al régimen de la Ley 182 de 1948 o al de la Ley 16 de 1985, para cada una de las unidades de dominio privado.
14. Requisitos que deben cumplirse para introducir reformas al Reglamento de Administración de la Propiedad Horizontal.
15. Determinación de los órganos de administración y dirección de la copropiedad, o de la persona jurídica, en su caso y asignación de sus funciones.
16. Reuniones ordinarias y extraordinarias de la Asamblea General de Propietarios, forma y época de convocación, quórum deliberatorio y decisorio.
17. Forma de elección, obligaciones y facultades del administrador.
18. Determinación del período presupuestal de administración de la propiedad horizontal.
19. El nombre del administrador inicial o del representante legal provisional en su caso.
20. Normas que deben seguirse para la liquidación de la propiedad horizontal y distribución de los bienes de dominio o uso comunes en el evento de que ésta termine conforme a la ley o por decisión unánime de los propietarios.
21. Las demás estipulaciones que se consideran necesarias o convenientes de conformidad con el régimen legal a que se someta el o los inmuebles. (NEGRILLA NUESTRA)

[6] **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.

[7] **Artículo 2°.-** 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 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.

[8] **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.**

[9] **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.

## [10] Artículo 289. Falsedad en documento privado

El que falsifique documento privado que pueda servir de prueba, incurrirá, si lo usa, en prisión de dieciséis (16)

a ciento ocho (108) meses.

218

[11] **ARTÍCULO 85. Parcelación.** Cuando una parcelación esté conformada por lotes de terreno de dominio particular y por bienes comunes, sus propietarios podrán someterse a las disposiciones de esta ley, en todo cuanto le sea aplicable, en especial a las normas que hacen relación al surgimiento de la persona jurídica, la administración de la parcelación, el carácter indivisible de los bienes comunes, el pago de expensas, el cálculo de coeficientes de copropiedad, la resolución de conflictos y las sanciones.

[12] 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.

[13] **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.

[14] **ARTÍCULO 85. Parcelación.** Cuando una parcelación esté conformada por lotes de terreno de dominio particular y por bienes comunes, sus propietarios podrán someterse a las disposiciones de esta ley, en todo cuanto le sea aplicable, en especial a las normas que hacen relación al surgimiento de la persona jurídica, la administración de la parcelación, el carácter indivisible de los bienes comunes, el pago de expensas, el cálculo de coeficientes de copropiedad, la resolución de conflictos y las sanciones.

[15] **Artículo 8º.** El artículo 2536 del Código Civil quedará así:

"El artículo 2536. 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

[16] **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 supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la presente ley.

003 ACTA AUDIENCIA 27 ABRIL 2021.pdf

004 ACTA DE AUDIENCIA 04 JUNIO.pdf

003 ACTA DE AUDIENCIA 07 DE MAYO 2021.pdf

007 ACTA DE AUDIENCIA 08 JUNIO FL 382-383.pdf

AUDIENCIA INICIAL. VERBAL RAD. 2019-00131-00.mp4

AUDIENCIA INICIAL. VERBAL RAD. 2019-00131-00 (1...

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA 2018 (ACTA #32) (4).pdf

EF VEGA DE OSTOS 2020.pdf

ACTA ASAMBLEA ORDINARI A20210327-1 (5) FIRMADA ...

CERTIFICACION Y FALLO DE SEGUNDA INSTANCIA PROC...

[https://etbcsj-my.sharepoint.com/:f/g/personal/j01cctofusa\\_cendoj\\_ramajudicial\\_gov\\_co/EuJ8z49USJhDswAH7pbbp4aoB6auH4p2SL1BBrMaAIRCP-w?e=uQkQCj](https://etbcsj-my.sharepoint.com/:f/g/personal/j01cctofusa_cendoj_ramajudicial_gov_co/EuJ8z49USJhDswAH7pbbp4aoB6auH4p2SL1BBrMaAIRCP-w?e=uQkQCj)

 **acta audiencia fallo proceso 2018-00011 del 52 ...**

 **acta de asamblea general ordinaria de 2017 fech...**

 **ACTAS DE ASAMBLEA DE 1998 a 2013 (2) (4).pdf**

 **REGLAMENTO DE COPROPIEDAD VEGA DE OSTOS II CO...**

 **certificacion y fallo de segunda instancia proc...**