

80

**PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA**

**ABOGADO**

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

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

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

Señores:

**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGA.**

**J01cmpalfusa@cendoj.ramajudicial.gov.co**

☞ La ciudad.

Referencia: PROCESO VERBAL 2019-00401.

Demandante: CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II.

Demandado: MARIA DEL CONSUELO VARGAS CEBALLOS.

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

**PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA**, abogado en ejercicio, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.511.093 de Bogotá y con la Tarjeta Profesional No. 77.358 del Consejo Superior de la Judicatura; en mi condición de Apoderado de la demandada: MARIA DEL CONSUELO VARGAS CEBALLOS, tal como consta el respectivo poder especial otorgado por su apoderado general: JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.152.297 de Bogotá y conforme a escritura pública 5544 del 18 de julio de 2007 de la Notaria Sexta de Bogotá, en las diligencias de la referencia, procedo a CONTESTAR LA DEMANDA en los términos del artículo 96<sup>1</sup> de la citada norma, dentro del respectivo termino para contestar, el que **vence el miércoles 29 de julio de 2020, conforme a lo establecido en el Decreto Ley 564 de 2020, habiéndose notificado la demanda el día viernes 13 de marzo de 2020, estando suspendido los términos entre el lunes 16 de marzo de 2020 y 30 de junio de 2020.**

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

**PARTE DEMANDADA: MARIA DEL CONSUELO VARGAS CEBALLOS**, mayor de edad, con domicilio actual en MONTREAL (CANADA), siendo su última residencia y domicilio la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.728.222 de Bogotá.

---

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

La contestación de la demanda contendrá:

1. El nombre del demandado, su domicilio y los de su representante o apoderado en caso de no comparecer por sí mismo. También deberá indicar el número de documento de identificación del demandado y de su representante. Tratándose de personas jurídicas o patrimonios autónomos deberá indicarse el Número de Identificación Tributaria (NIT).

2. Pronunciamiento expreso y concreto sobre las pretensiones y sobre los hechos de la demanda, con indicación de los que se admiten, los que se niegan y los que no le constan. En los dos últimos casos manifestará en forma precisa y unívoca las razones de su respuesta. Si no lo hiciere así, se presumirá cierto el respectivo hecho.

3. Las excepciones de mérito que se quieran proponer contra las pretensiones del demandante, con expresión de su fundamento fáctico, el juramento estimatorio y la alegación del derecho de retención, si fuere el caso.

4. La petición de las pruebas que el demandado pretenda hacer valer, si no obraren en el expediente.

5. El lugar, la dirección física y de correo electrónico que tengan o estén obligados a llevar, donde el demandado, su representante o apoderado recibirán notificaciones personales.

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

**PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA**

**ABOGADO**

Calle 13 No. 5-42 Local 102 Casillero 045 Barrio Centro Municipio de Cota (Cundinamarca)  
Celular: 3152433091 / E-mail: [paalecaor@gmail.com](mailto:paalecaor@gmail.com)

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

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

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

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

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

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

Nos oponemos a que se declare que la señora MARIA DEL CONSUELO VARGAS CEBALLOS, en relación con los lotes 34, 35, 36, 37, 38, 39 y 40 del CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II es deudor de cuotas de administración comprendidas de "julio de 2008 a julio de 2013", por cuanto:

- 1- EI CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II no se constituyó como propiedad horizontal al no haberse dado cumplimiento a lo establecido en las normas de propiedad horizontal vigentes para el año de 1992 (ley 182 de 1948, ley 16 de 1985 y Decreto 1365 de 1986), ya que al mismo se le otorgó una licencia de parcelación NUNCA una licencia de construcción o similar en que se hubiere autorizado el desarrollo como propiedad horizontal por parte de la respectiva autoridad de planeación, igualmente, el reglamento de copropiedad de la parcelación (no de propiedad horizontal) NUNCA se acogió expresamente, a alguna de las normas de propiedad horizontal vigentes (ley 182 de 1948 o ley 16 de 1985) en los términos señalados en el Artículo 10 de la ley 16 de 1985<sup>2</sup>, en

---

<sup>2</sup> Artículo 10. Aplicabilidad. Esta Ley sólo se aplicará respecto de aquellos inmuebles que, conforme con la voluntad de su propietario o propietarios, se sometan expresamente a ella. También podrán el propietario o propietarios optar por someterlos exclusivamente al régimen de la Ley 182 de 1948, indicándolo así en el respectivo reglamento.

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

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

87

**PABLO ALEJANDRO ORJIGAS ORTEGA**

**ABOGADO**

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

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

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

concordancia con los artículos 2, 3, 4, 5 y 6 del Decreto 1365 de 1986, al igual que lo señalado por la CORTE CONSTITUCIONAL en Sentencia C-336 de 1996<sup>3</sup>.

**2- Con ocasión a lo anterior, era aplicable lo establecido en el reglamento de copropiedad -según escritura 1337 del 3 de marzo de 1992 de la Notaria Sexta de Bogotá- en relación con lo establecido en el PARAGRAFO TRANSITORIO del ARTÍCULO DECIMO, como excepción a la condición de parceladores, por cuanto:**

- a. Mi poderdante, en condición de donatario y cesionario del parcelador del CONJUNTO TURÍSTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II (LETICIA CEBALLOS DE VARGAS), según escritura de donación 6706 del 30 de diciembre de 2002 de la Notaria Sexta de Bogotá, en relación con los citados lotes 34, 35, 36, 37, 38, 39 y 40, **para la época comprendida entre julio de 2008 a julio de 2013 se encontraba amparada por el PARAGRAFO TRANSITORIO DE LA CLAUSULA DECIMA DE LOS estatutos del CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II (escritura pública No. 1337 del 3 de marzo**

**<sup>3</sup> II. CONSIDERACIONES DE LA CORTE CONSTITUCIONAL.**

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

**Primera.- Competencia.**

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

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

En opinión del actor, el artículo 2o. de la ley 16 de 1985, que exige elevar a escritura pública el reglamento de propiedad horizontal con la documentación respectiva, debe aplicarse retroactivamente, en relación con inmuebles que ya habían sido sometidos a tal régimen según la ley 182 de 1948. Por esta razón, dice, se vulnera el artículo 58 de la Constitución, pues las leyes posteriores no pueden desconocer los derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles.

**Tercera.- Por qué es exequible el artículo 2o. de la ley 16 de 1985.**

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

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

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

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

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

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

**III. DECISIÓN.**

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

**RESUELVE:**

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

**PABLO ALVARADO ORJIGAS ORTEGA**

**ABOGADO**

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

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

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

de 1992 suscrita en la Notaria Sexta de Bogotá) que establece: “Teniendo en cuenta que son los propietarios individuales quienes gozan y se benefician de las zonas comunales y de la celaduría, mientras estén en venta las unidades remanentes por parte de los urbanizadores estos pagarán un equivalente a las cuotas de cinco unidades; pero si el remanente por vender fuere de 20 o más sólo pagarán un equivalente a 2 o 3 cuotas, y si el remanente fuere de 10 o menos unidades pagarán el equivalente a una cuota”, lo anterior conforme a lo establecido en la cláusula DÉCIMA de la escritura de donación 6706 del 30 de Diciembre de 2002 suscrita en la Notaria Sexta de Bogotá, de la parceladora y propietaria: LETICIA CEBALLOS DE VARGAS, suscrita en la Notaria Sexta de Bogotá, en la que expresamente se estableció: “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”.

- b. El citado PARAGRAFO TRANSITORIO de la cláusula decima del reglamento de copropiedad (escritura 1337 del 3 de marzo de 1992 de la Notaria Sexta de Bogotá) se aplicó durante varios años, desde 1998, en las respectivas asambleas generales ordinarias de propietarios, tal como se deduce de las actas respectivas, atendiendo que objetivamente NUNCA se fijó un presupuesto para 82 unidades privadas, que son las que conforman el CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, sino para los lotes vendidos y los cinco lotes propiedad de los parceladores.
- c. Sólo hasta la asamblea general ordinaria celebrada el 27 de abril de 2013 (Acta No. 24) -HOY DECLARADA NULA-, un grupo minoritario y sin quorum dispuso hacer exigible las cuotas de administración, sólo a partir de esa fecha, a todos los miembros de la familia parceladora VARGAS CEBALLOS, tal como se dispuso en la citada asamblea y se desprende de su acta correspondiente: “Varios copropietarios informan que sus lotes les han sido vendidos y escriturados por diferentes miembros de la familia Vargas Ceballos, con lo cual se entiende que cada miembro de la familia es propietario de un número determinado de lotes, por los que a su vez es su obligación cancelar la correspondiente cuota de administración, como está establecido en la ley 675 de 2001 de Propiedad Horizontal, por lo anterior la Asamblea General de Copropietarios con el voto total de los copropietarios asistentes a esta Asambleas (86%), aprueba que todos los lotes y casas deben pagar su cuota de administración según el coeficiente de copropiedad que le corresponde. Este tema se discutirá con la familia Vargas Ceballos para conocer la situación legal y de propiedad de los lotes actuales y si existiera algún soporte legal en contrario se notificará al Consejo de Administración y a la Asamblea General.” ; asamblea general ordinaria que fue declarada nula por el Juzgado Segundo Civil Municipal de Fusagasugá, en el Proceso Abreviado 2013-00489 de JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, el pasado primero de noviembre de 2019, sentencia hoy en firme.
- d. Con ocasión a lo anterior, durante las asambleas comprendidas de 1998 a 2012 -inclusive-, NUNCA se tuvo en mora ni se fijó expresamente cuotas de administración respecto de cada uno de los lotes de la señora MARÍA DEL CONSUELO VARGAS CEBALLOS, en consideración a la aplicación del PARAGRAFOTRANSITORIO establecido en el ARTIULO DECIMO del reglamento

82

**PABLO ALEJANDRO ORJIGAS ORTEGA****ABOGADO**

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

Celular: 3152433091 / E-mail: [paalecaor@gmail.com](mailto:paalecaor@gmail.com)**CONTESTACION DEMANDA, EXCEPCIONES DE MÉRITO Y OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO**

de copropiedad, en el que igualmente se estableció: **“Las cuotas para expensas comunales empezarán a contarse y deberán pagarse obligatoriamente desde el día primero del mes de la firma de la promesa de compraventa, o en su defecto de la Escritura”**; para lo cual se allega copia de las asambleas existentes desde 1998, las que fueron entregadas (1998 a 2012) con ocasión a una acción de tutela presentada por el señor JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS contra el Señor MARCO ANTONIO PAREDES RANGEL, de conocimiento del JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, que oportunamente fue aportada dentro del proceso 2013-00489 de conocimiento del JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGA; acción de tutela que protegió el derecho fundamental de petición del señor JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS en relación con la omisión de entrega de las actas de administración.

- 3- En ninguna de las asambleas generales ordinarias, comprendidas de 2008 a 2011, se fijó unos presupuestos mensuales o anuales equivalentes para 82 unidades privadas respecto de un valor cuota lote<sup>4</sup>; en consecuencia, jamás se fijaron expensas comunes respecto de cuota de administración para cada una de las unidades privadas de la citada parcelación; para lo cual se debe tener en cuenta:
- a- Que nunca se aprobó presupuestos o gastos equivalentes a multiplicar el valor de los lotes y/o casas por las sumas fijadas en cada acta para casas o lotes.
  - b- Que como consecuencia de lo anterior jamás se causaron gastos equivalentes a multiplicar el valor de los lotes y/o casas por las sumas fijadas en cada asamblea para casas o lotes.
  - c- **No existe prueba del valor de las cuotas de administración -para cada lote-, en los términos demandados, para los años 2007, 2008 y 2009, ya que las actas de 2006 como 2007 nunca fueron firmadas por el presidente ni el secretario, en consecuencia, no se cumple con lo establecido en el artículo 47 de la ley 675 de 2001<sup>5</sup>.**

**<sup>4</sup> Artículo 38 de la ley 675 de 2001. Naturaleza y funciones**

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

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

<sup>5</sup> **ARTÍCULO 47 DE LA LEY 675 DE 2001: ACTAS.** Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso.

**PABLO ALVARADO CAJIGAS ORTEGA**

**ABOGADO**

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

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

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

- d- Tampoco existe prueba que el presupuesto proyectado, para los años 2010 y 2011, tal como se deduce de las actas de asamblea correspondiera al total de unidades privadas (82) multiplicado por el valor cuota lote y/o valor cuota casa.
- e- De acuerdo a las actas se establece:
  - Que para el año 2007 el presupuesto proyectado anual fue la suma de \$21.421.733.00, que dividido entre 82 lotes da un promedio anual de \$261.240.00, esto es, \$21.770.00 cuota mensual (según acta 15 de 2008).
  - Solo en el año 2010, según acta No. 20, se fija una cuota de administración para lotes y casas, haciendo la excepción respecto de las cuotas a cargo de la señora LETICIA CEBALLOS DE VARGAS, como parcelador, en aplicación del PARAGRAFO TRANSITORIO de la cláusula décima; en la que se estableció una cuota de administración mensual, a partir del 1 de abril de 2010, para lotes, de \$100.000.00 y después del 10 de \$105.000.00. Acta en la que se afirma que el presupuesto proyectado (para el ejercicio anterior) fue del 90%, en un valor de \$20.528.810.00, quedando un saldo por recaudar de \$100.000.00. A pesar de lo anterior, en el Acta No. 21 del 9 de abril de 2011, correspondiente a la ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS CELEBRADA EL 09 DE ABRIL DE 2011 -que no aparece firmada por su secretario presuntamente allí designado y por ende no fue debidamente suscrita para ser prueba de los hechos allí acontecidos según lo establecido imperativa como expresamente en el artículo 47<sup>6</sup> de la ley 675 de 2001-, se

---

En los eventos en que la Asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento, y en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión.

Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del edificio o conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación.

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

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

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

En los eventos en que la Asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento, y en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión.

Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del edificio o conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación.

**PABLO ALEJANDRO ORJICA SORTEGA**

**ABOGADO**

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

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

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

indicó que el presupuesto anual proyectado entre marzo de 2010 y febrero de 2011 era la suma de \$30.872.000.00, relacionando a los deudores morosos sin que se hiciera mención de la propietaria demandada en el proceso de la referencia.

- f- De acuerdo al acta No. 21 del 9 de abril de 2011 obrante en la información del libro de actas de la parcelación demandante, la que no aparece firmada del secretario y en consecuencia no es prueba de los hechos allí acontecidos según el inciso 4º del artículo 47 de la ley 675 de 2001, se establece una cuota de administración, para lotes, de \$110.000.00 mensuales así como una sanción de \$10.000.00 para los propietarios que cancelen después del día 16 de cada mes, estos vigentes a partir del 1 de mayo de 2011. A pesar de lo anterior en Acta de abril 7 de 2012 (Acta No. 22) se afirma que el presupuesto anual, según informe de tesorería entre marzo de 2011 y febrero de 2012, era la suma de \$33.500.000.00, sin que se relacione como moroso al demandado de la referencia.

- 4- Sustancialmente, el cobro de cuotas de administración corresponden objetivamente al pago de proporcional -artículo 25 de la ley 675-, según el coeficiente de participación, de unas expensas debidamente aprobadas como causadas<sup>7</sup> atendiendo el carácter jurídico de toda propiedad horizontal sin ánimo de lucro<sup>8</sup>; por lo que en relación con las asambleas

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

**PARÁGRAFO.** Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Municipal o Distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo.

**7**

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

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

Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado.

Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.

En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad.

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

**PARÁGRAFO 1o.** Cuando el dominio de un bien privado perteneciere en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda.

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

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

**8**

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

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

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

**PABLO ALVARADO ORJIGAS ORTEGA**

**ABOGADO**

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

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

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

de administración de los años 2008 a 2011 no existe prueba de que se hubieren causado expensas comunes en los términos pretendidos en el proceso de la referencia y respecto de la totalidad de 82 unidades privadas, esto es, que el presupuesto anual de gastos -para los años 2008 a 2011- aprobado era equivalente a las cuotas de administración pretendidas en el proceso de la referencia frente al número de unidades privadas que conformaban la parcelación. Es claro, conforme a las actas existentes entre 2008 a 2011, que NUNCA se aprobó presupuestos de gastos -respecto de 82 unidades privadas- en consecuencia, no existió expensas comunes sobre las cuales se hubiere fijado las cuotas de administración ordinarias pretendidas para los citados años de acuerdo con la ley sustancial, esto es, los artículos 3, 25<sup>9</sup>, 29, 38<sup>10</sup> y 48<sup>11</sup>. Las cuotas de administración ordinarias y/o extraordinarias son consecuencia de las expensas ordinarias y/o extraordinarias aprobadas no lo contrario, esto es, las expensas ordinarias y/o extraordinarias no son consecuencia de las cuotas de administración, tal como se pretende con la demanda en el proceso de la referencia. La legalidad de una cuota de administración ordinaria se fundamenta en un presupuesto aprobado o en un gasto causado, tal como lo establece la misma norma en el artículo 29 de la ley 675 en concordancia con el artículo 3:

**ARTÍCULO 3o. DEFINICIONES.** Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:

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

**Reglamento de Propiedad Horizontal:** Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

<sup>9</sup> **ARTÍCULO 25. Obligatoriedad y efectos.** Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán:

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

<sup>10</sup> **ARTÍCULO 38. Naturaleza y funciones.** La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:

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

<sup>11</sup> **ARTÍCULO 48. Procedimiento ejecutivo.** En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior. A 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.

24

**PABLO ALVARADO CAJIGAS ORTEGA**

**ABOGADO**

Calle 13 No. 5-42 Local 102 Casillero 045 Barrio Centro Municipio de Cota (Cundinamarca)  
Celular: 3152433091 / E-mail: [paalecaor@gmail.com](mailto:paalecaor@gmail.com)

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

Edificio: Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.

Conjunto: Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten, áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes.

Edificio o conjunto de uso residencial: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda a de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.

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

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

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

Bienes comunes: Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

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

**Expensas comunes necesarias: Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos.**

En los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca.

Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente ley.

Coeficientes de copropiedad: Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. **Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto.**

Módulos de contribución: Índices que establecen la participación porcentual de los propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponda a una parte o sector determinado del edificio o conjunto de uso comercial o mixto.

Propietario inicial: Titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, que por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal.

Area privada construida: Extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

Area privada libre: Extensión superficiaria privada semidescubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales (negrilla y subrayado fuera de texto)

**PABLO ALEJANDRO CAJIGASORTEGA**

**ABOGADO**

Calle 13 No. 5-42 Local 102 Casillero 045 Barrio Centro Municipio de Cota (Cundinamarca)  
Celular: 3152433091 / E-mail: [paalecaor@gmail.com](mailto:paalecaor@gmail.com)

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

- 5- Sustancialmente no se cumple con un requisito legal establecido en la ley 675 de 2001 para el cobro de expensas comunes ya que los predios objeto de cobro declarativo (lotes 34, 35, 36, 37, 38, 39 y 40) **corresponden sustancial como materialmente a lotes de terreno sin construir**, los que a la luz de lo establecido en el artículo 26 de la ley 675 de 2001 objetivamente carecen de fundamento o requisito legal para el cobro de expensas comunes al carecer de área construida con la que se determine su coeficiente, entre otros, para el pago, sin que a la fecha se hubiere subsanado tal omisión mediante la reforma del reglamento (escritura 1337 del 3 de marzo de 1992 de la Notaria Sexta de Bogotá) a la luz de lo establecido en la ley 675 de 2001 -artículo 85-. Los artículos 25 y 26 son claros como expresos:

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

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

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

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

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

- 6- Los lotes 34, 35, 36, 37, 38, 39 y 40 propiedad de mi poderdante se encuentran en una zona no desarrollada (carece de vías de acceso) por lo que sustancialmente no es posible aplicar lo establecido en el artículo 29 de la ley 675 de 2001 bajo los criterios pretendidos sino existe un provecho equivalente al ser una zona sin desarrollar a la que no se tiene acceso y como tal objetivamente no genera expensas comunes en términos equivalentes para predios en zonas desarrolladas.

85

**PABLO ALEJANDRO CAJIGASORTEGA**

**ABOGADO**

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

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

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

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

Como consecuencia de lo anterior, nos oponemos a que se condene al demandado a pagar, como capital de cuotas de administración presuntamente adeudado por cada lote demandado (34, 35, 36, 37, 38, 39 y 40) entre julio de 2008 hasta julio de 2011, por la suma \$5'290.000.00 para un total de \$31.740.000.00, especialmente cuando, vuelve y se reitera:

- a- El valor de las cuotas de administración de los años 2006 a 2009 jamás fue fijado tal como se deduce de las actas respectivas, no existe prueba de lo cobrado.
- b- Sólo en el año de 2010 se fijó una cuota de administración para lotes en los términos enunciados en las actas, sin embargo, dándose aplicación al PARAGRAFO TRANSITORIO del ARTICULO DECIMO del reglamento de copropiedad (escritura 1337 del 3 de marzo de 1992 de la Notaria Sexta), ya que sólo hasta el 27 de abril de 2013, en asamblea general ordinaria, se dispuso el pago para todos los miembros de la FAMILIA VARGAS CEBALLOS en los términos de la ley 675 de 2001; esto es, hasta el año 2013 se dispuso, contra toda normatividad y con claro abuso del derecho exigir el pago a todos los lotes a pesar de no haberse tenido en cuenta en asambleas anteriores para la fijación del presupuesto -lo que se evidencia en las actas desde 1998 hasta 2013-. Asamblea de 2013 que fue declarada NULA dentro del proceso 25290400300120130048900 de conocimiento del JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGÀ, mediante sentencia del 1 de noviembre de 2019 hoy en firme.
- c- Solo a partir del 1 de mayo de 2011, al parecer, se fijó la cuota de administración ordinaria en la suma de \$110.000.00, no en la suma de \$120.000.00 -atendiendo que el acta de administración registrada en los libros de actas NUNCA fue debidamente suscrita en los términos del artículo 47 de la ley 675 de 2001-; situación diferente es que se hubiere fijado una multa por la suma de \$10.000.00 de más, respecto de la cual no se puede causar una doble sanción con el cobro de intereses moratorios. Con fundamento en lo anterior las certificaciones suscritas y firmadas por administrador del CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II -de fecha 31 de julio de 2018 y otras-, bajo el cobro de cuotas mensuales de \$120.000.00, desde abril de 2008, son ajenas a la verdad evidenciando una

## **PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA**

### **ABOGADO**

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

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

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

**falsedad ideológica en documento privado<sup>12</sup> y un fraude procesal<sup>13</sup> al allegarse como prueba al proceso, desconociéndose lo aprobado en asambleas para esos años.**

<sup>12</sup> 3.2.2.1. La falsedad ideológica consiste en la falta de verdad de un documento, independientemente de su integridad materialidad. Así, el documento que contiene información no veraz, es ideológicamente falso:

"La falsedad ideológica en documentos se presenta cuando en un escrito genuino se insertan declaraciones contrarias a la verdad, es decir, cuando siendo el documento verdadero en su forma y origen (auténtico), contiene afirmaciones falsas sobre la existencia histórica de un acto o un hecho, o sus modalidades, bien porque se los hace aparecer como verdaderos no habiendo ocurrido, o cuando habiendo acontecido de determinada manera, son presentados de una diferente<sup>[20]</sup>.

3.2.2.2 La falsedad ideológica es susceptible de producirse sólo en documentos que están llamados a ser verdaderos, es decir, a contener la verdad. La veracidad ideológica de documentos *públicos* es irrefutable porque dichos documentos están naturalmente emplazados a contener la verdad. El conflicto surge respecto de la exigencia de veracidad de los documentos *privados*, pues no existe acuerdo en relación con el hecho de que los particulares deban decir siempre la verdad en sus documentos. Dijo la Corte:

"En tratándose de falsedad ideológica en documento público, la determinación de los casos en los cuales el funcionario está jurídicamente obligado a ser veraz no reviste inconvenientes, puesto que a ellos siempre les asiste el deber de hacerlo en ejercicio de su cargo, en virtud de la función certificadora de la verdad que el Estado les ha confiado, y la presunción de autenticidad y veracidad de que se encuentran amparados los documentos que autorizan, o en cuya elaboración intervienen. De allí que ninguna controversia surja en torno a su carácter delictivo frente a esta clase de documentos.

"La discusión se presenta en relación con los documentos privados, toda vez que respecto de los particulares y el deber jurídico de decir la verdad, surgen posiciones doctrinarias contrapuestas: 1. Quienes son del criterio que no les asiste compromiso con ella, y que por tal motivo, no pueden ser, en ningún evento, sujetos activos de falsedad ideológica. 2. Quienes consideran que lo tienen en determinados casos, cuando la propia ley, expresa o tácitamente, les impone la obligación de hacerlo, evento en el cual, por tanto, incurrir en el citado delito, si faltan al deber de veracidad que por mandato legal les es exigible.<sup>[21]</sup>

3.2.2.3. La Corte Suprema de Justicia considera que la exigencia de veracidad es posible en documentos privados cuando: (i) el deber de veracidad proviene de la ley; (ii) el documento tiene capacidad probatoria; (iii) el documento es utilizado con fines jurídicos; (iv) el documento determine la extinción o modificación de una relación jurídica sustancial con perjuicio de un tercero. Esta doctrina es reiteración de la consagrada en la sentencia del 18 de abril de 1985, con ponencia del Magistrado doctor Fabio Calderón Botero. Así dice la Corte:

"La Corte se ha identificado con este último criterio, que hoy, en decisión mayoritaria reitera, aunque solo en cuanto la fuente del deber de veracidad sea la propia ley, y se cumplan otras condiciones, como que el documento tenga capacidad probatoria, que sea utilizado con fines jurídicos, y que determine la extinción o modificación de una relación jurídica sustancial con perjuicio de un tercero (Cfr. Casación de 18 de abril de 1985, con ponencia del Magistrado doctor Fabio Calderón Botero, entre otras).

(...)

"Sostener la atipicidad de la conducta con el argumento de que los particulares no están, en ningún caso, obligados a decir la verdad, como lo postula parte de la doctrina y lo proclaman los Magistrados disidentes, contraviene la tendencia universal que aboga por la necesidad de dar crédito a los documentos privados en las circunstancias anotadas, y la consiguiente incriminación penal de comportamientos que, como los puntualizados, atentan contra la confianza general que el documento suscita como medio de prueba en el marco de las relaciones privadas, en detrimento de la seguridad del tráfico jurídico y la fe pública.<sup>[22]</sup>

3.2.2.4. En relación con la obligación legal de veracidad, la ley suele entregar a los particulares el deber de certificar hechos con fines probatorios, a efectos de generar confianza en la sociedad. Tal es el caso de médicos, revisores fiscales y administradores de sociedades, que deben dar fe de hechos de que tienen conocimiento. En algunos casos el deber de veracidad proviene de la naturaleza del documento, cuando está destinado a servir de prueba de una relación jurídica relevante, que involucra o puede llegar a comprometer intereses de terceras personas determinadas.

3.2.2.5. No puede afirmarse que la falsedad ideológica de documento privado es atípica, porque dicha afirmación contradice la tendencia universal que da crédito a los documentos privados que cumplen las condiciones previamente anotadas. Hacerlo sería dejar desprotegida la fe pública cuando la ley decide encomendarla a los particulares. Expresó al respecto la Corte:

"En un contexto social donde las relaciones son cada vez más complejas, y el tráfico jurídico requiere de una mayor protección para su adecuado desenvolvimiento y funcionalidad, resulta limitado pensar que el legislador colombiano haya resuelto dejar por fuera de tutela penal conductas que no solo atentan contra su seguridad e integridad, sino que venían siendo objeto de regulación en la normatividad anterior (artículos 237 y 241 del Código penal de 1936, en armonía con el 231; numeral 4º ejusdem).

3.2.2.6. De los antecedentes legislativos del Código Penal no se infiere la intención de haber despenalizado esta conducta. Las normas previas al Código la sancionaban expresamente y las que no lo hacían, partían de la base de que un documento privado puesto en circulación se vuelve público. Del análisis de las actas de aprobación del anterior Código Penal se infiere, por el contrario, que la intención de las comisiones redactoras era incluir el tipo penal, pero dentro del esquema de una norma gramaticalmente simplificada.

86

## **PABLO ALEJANDRO ORJIGAS ORTEGA**

### **ABOGADO**

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

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

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

"Como puede verse, la eliminación de los artículos que aludían específicamente a la falsedad ideológica en documento privado estuvo orientada, antes que por la pretensión de descriminalizar su realización y fijar la impunidad de dichas conductas, por la simplificación de las normas correspondientes a través de la técnica de definición legal de máxima omnicomprensión en su formulación, y la eliminación de la regulación casuística de los tipos penales de falsedad que traía el anterior estatuto, propósito en el cual se habían empeñado los comisionados, y que permitió la construcción de tipos a través de modelos gramaticales como el contenido en el artículo 221 del Código, que comprende tanto la falsedad material como la ideológica, sin perjuicio, obviamente, de la operancia del principio según el cual el deber de veracidad exigible de los particulares sea excepcional, como ha sido la tradición en modelos sociales y políticos del tipo del nuestro."<sup>123</sup>

3.2.2.7. La falsificación del documento consiste en faltar a la verdad a través suyo. Por ello resulta impensable que el legislador decidiera despenalizar el comportamiento por el solo hecho de no haber reproducido el mismo texto de la falsedad ideológica en documento público:

"Falsificar un documento, no es solo alterar su contenido material (falsedad material propia), o elaborarlo integralmente (falsedad material impropia). Falsificar es también hacer aparecer como verdaderos, hechos que no han sucedido, o presentar de una determinada manera hechos que acontecieron en forma distinta, es decir, faltar a la verdad en el documento, o falsearlo ideológicamente. Por eso 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.

"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."<sup>124</sup>

En suma, en esta sentencia del año 2000, la Sala Penal de la Corte Suprema de Justicia sentó las bases de su hermenéutica al explicar, fundada en una interpretación sistemática e histórica de la norma, porque a su juicio el texto del artículo 289 de la Ley 599 de 2000 incluye la falsedad material e ideológica de documento privado.

3.2.3. En lo sucesivo, la Corte Suprema ha venido reiterando su jurisprudencia.

3.2.3.1. En providencia del 9 de julio de 2004, en el proceso 22407, la Sala admitió una demanda de casación discrecional en uno de cuyos cargos se planteaba el problema jurídico de la tipicidad de la conducta de falsedad ideológica en documento privado, reiterando la posición asumida por la Corte Suprema en la citada providencia de noviembre de 2000 para disponer su admisión<sup>125</sup>. En Sentencia del 16 de marzo de 2005, Proceso No 22407, con ponencia del mismo magistrado, la Sala de Casación Penal de la Corte insistió en las razones para considerar que la falsedad ideológica de documento privado se encuentra incluida en el artículo 289 del Código Penal:

"En síntesis: 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.

(...)

"Así el asunto, es claro que 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. La situación en los dos códigos, entonces, es exactamente igual.

3.2.3.2. En una providencia más reciente, del 12 de marzo de 2008<sup>126</sup>, la Corte contestó a los argumentos del casacionista en los siguientes términos:

"Así mismo, resulta evidente que las acusadas incurrieron en la conducta punible de falsedad ideológica en documento privado. En efecto, recordemos que la jurisprudencia ha sido clara en afirmar que a los particulares sólo les asiste el deber jurídico de decir la verdad cuando la propia ley, expresa o tácitamente les impone la obligación de hacerlo, evento en el cual, portanto, incurren en el citado delito, si faltan al deber de veracidad que por mandato legal les es exigible.

(...)

"De acuerdo con los anteriores argumentos se puede predicar que la conducta desplegada por las acusadas es típica, por cuanto que encuentra adecuación en el tipo penal que describe abstractamente el delito de falsedad en documento privado, así mismo que con ese comportamiento lesionaron la fe pública, en tanto que el documento entró al tráfico jurídico y pretendían demostrar un orden sucesoral que correspondía con la verdad y, por último, que actuaron con dolo.

3.2.3.3. Igualmente, en providencia del 30 de abril de 2008<sup>127</sup>, la misma Sala Penal estableció, en confirmación de la posición previamente indicada, lo siguiente:

"El delito de falsedad en documento privado tiene dos connotaciones, una, producto de su alteración material, como puede ocurrir cuando alguien enmienda, tacha, borra, suprime o de cualquier manera altera su texto. La otra, la falsedad ideológica, tiene lugar cuando el particular consigna en el documento privado hechos o circunstancias ajenas a la realidad, es decir, cuando falta a su deber de verdad sobre un aspecto que comporta quebrantamiento de relaciones sociales con efectos jurídicos.

(...)

"De conformidad con lo anterior, de un lado, no advierte la Sala en el discurso del casacionista argumentos novedosos que obligaran a un nuevo estudio del tema ya definido de antaño, y tanto menos, a variar una tal posición jurisprudencial en beneficio de los intereses del procesado, es decir, contrario a lo expuesto por el censor, el delito

## PABLO ALEJANDRO ORJIGAS ORTEGA

### ABOGADO

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

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

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

de falsedad ideológica en documento privado si se encuentra tipificado y es sancionado en la legislación colombiana.

3.2.3.4. Y en otra providencia, del 23 de junio de dos mil ocho 2008<sup>[28]</sup>, la Sala Penal de la Corte confirmó:

"Es imprescindible aclararle al actor el criterio que tiene la Corte respecto al punible de falsedad ideológica en documento público, pues al parecer él entiende que ese comportamiento no se encuentra consagrado en el sistema de derecho penal colombiano, es por ello que se viene ponderando tal situación, en el entendido que si reúnen ciertas características típicas la conducta es ilícita cuando "en un escrito genuino se insertan declaraciones contrarias a la verdad, es decir, cuando siendo el documento verdadero en su forma y origen (auténtico), contiene afirmaciones falsas sobre la existencia histórica de un acto o un hecho, o sus modalidades, bien porque se los hace aparecer como verdaderos no habiendo ocurrido, o cuando habiendo acontecido de determinada manera, son presentados de una diferente" [1]. Quiere significar lo precedente, que el delito de falsedad ideológica en documento privado sí está tipificado en Colombia [2].

### 3.3. Derecho viviente en materia de falsedad en documento privado.

3.3.1. La línea jurisprudencial relacionada demuestra que la norma acusada en este proceso ha sido interpretada unívocamente por la Corte Suprema de Justicia y que dicha interpretación ha reconocido la existencia jurídica, real y práctica del tipo penal de falsificación en documento privado. En otras palabras, existe una consistente corriente hermenéutica, constructiva del derecho viviente, en torno a la falsedad en documento privado, que ha dado sentido pleno de aplicación a la norma.

3.3.2. Por regla general no corresponde al juez constitucional la interpretación del alcance de la norma legal<sup>[29]</sup>, corresponde a los organismos jurisdiccionales competentes la función de hacerlo, para lo cual gozan de autonomía orgánica y funcional ya que sólo están sometidos al imperio de la Ley (art. 230 C.P.), a menos que se involucren valores, principios o disposiciones constitucionales (Sentencia C-109 de 1995). No obstante, es fácil comprender que dicha regla resulta insuficiente cuando de la divergencia interpretativa de un texto legal emana un peligro para la integridad o alcance del texto constitucional. En estos casos, el juez constitucional debe involucrarse en la determinación de su sentido (Sentencia C-637 de 2009 de la CORTE CONSTITUCIONAL)

"Las interpretaciones de las disposiciones demandadas no pueden ser, en principio, objeto del control de constitucionalidad, pues éste es un juicio abstracto que confronta las normas con la Constitución para derivar de allí su conformidad o disconformidad. Con todo, esta regla no es absoluta, pues en ocasiones, a fin de procurar la guarda de la Constitución (CP art. 241), la Corte debe intervenir en debates hermenéuticos sobre el alcance de las disposiciones sometidas a control. La razón es simple: el control de constitucionalidad es un juicio relacional de confrontación de las normas con la Constitución, lo cual hace inevitable que el juez constitucional deba comprender y analizar el contenido y alcance de las disposiciones legales bajo examen. En ese orden de ideas, el análisis requiere una debida interpretación tanto de la Constitución como de las normas que con ella se confrontan." (Sentencia C-128 de 2002)

Ahora bien, el debate jurídico que se plantea en este caso está sentado sobre una diferencia interpretativa respecto del delito de falsedad en documento privado. Esta divergencia no es puramente legal, pues cualquiera de las opciones teóricas tiene consecuencias constitucionales verificables. Esto significa que la Corte Constitucional es competente para adentrarse en el debate hermenéutico, pues existe un compromiso constitucional pendiente, resultado de cualquiera de los extremos argumentativos que se haga con la razón.

3.3.3. En el caso concreto, la labor interpretativa de la norma legal demandada debe tener en consideración la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, como tribunal experto en el conocimiento de las instituciones propias de su especialidad. En sentencia C-557/01 dijo la Corte, respecto de la providencias del Consejo de Estado y la Corte Suprema de Justicia: (...) *la jurisprudencia de ambos órganos es un referente indispensable para apreciar el significado viviente de las normas demandadas*. En efecto, la invocación del sentido que los jueces le dan a la normativa, como fuente de conocimiento de su sentido material, es lo que la Corte conoce como derecho viviente. El tribunal acepta que *"la interpretación jurisprudencial y doctrinaria del texto normativo demandado debe ser tenida en cuenta para fijar el sentido, los alcances, los efectos, o la función de la norma objeto del control constitucional en un proceso, tal y como ha sido aplicada en la realidad."*<sup>[30]</sup> De lo contrario, dice la Corte, el juez constitucional *"podría declarar exequible una norma cuyos alcances y efectos son incompatibles con la Constitución, lo cual haría inocuo el control. En el mismo sentido, al suponer un determinado sentido hipotético de la norma en cuestión, podría declarar inexecutable disposiciones cuyo significado viviente es compatible con la Carta, lo cual representaría un ejercicio inadecuado de sus funciones"*<sup>[31]</sup>. Y para que pueda hablarse de una interpretación normativa con fuerza de derecho viviente se requiere que dicha interpretación sea consistente, consolidada y relevante: *Con el fin de que el derecho viviente en la jurisprudencia se entienda conformado, se deben cumplir varios requisitos que muestren la existencia de una orientación jurisprudencial dominante, bien establecida. Entre ellos, son requisitos sine qua non los siguientes: (1.) la interpretación judicial debe ser consistente, así no sea idéntica y uniforme (si existen contradicciones o divergencias significativas, no puede hablarse de un sentido normativo generalmente acogido sino de controversias jurisprudenciales); (2.) en segundo lugar, la interpretación judicial debe estar consolidada: un solo fallo, salvo circunstancias especiales, resultaría insuficiente para apreciar si una interpretación determinada se ha extendido dentro de la correspondiente jurisdicción; y, (3.) la interpretación judicial debe ser relevante para fijar el significado de la norma objeto de control o para determinar los alcances y efectos de la parte demandada de una norma."* (Sentencia C-557 de 2001).

3.3.4. Respecto de establecer si la posición de la Corte Suprema de Justicia, respecto de la tipificación de la falsedad ideológica en documento privado, constituye derecho viviente en la materia, esta Corporación considera que la jurisprudencia de la Corte Suprema en este punto no ofrece reparo alguno de consistencia, y que resulta, en todo, pertinente al problema jurídico planteado por los demandantes. En efecto, es claro que la posición según la cual el delito de falsedad ideológica en documento privado se encuentra consignado en el tipo penal de falsedad en documento privado no es reciente, sino que se remonta a la interpretación del artículo 221 del Decreto 100 de 1980, anterior Código Penal del país; luego con la adopción del nuevo código penal, la Corte retomó el debate y señaló, concretamente en sentencia del 17 de agosto de 2000, que la falsedad ideológica en documento privado era una hipótesis prevista por el legislador en el tipo penal del artículo 289, aplicable cuando sobre el particular recayera el deber legal de decir la verdad. Esta tesis fue reiterada en lo sucesivo por la Corte y en la actualidad, como lo resaltan las providencias recientemente fechadas, es la que expone como sustento de sus decisiones.

67

**PABLO ALEJANDRO ORJIGAS ORTEGA**

**ABOGADO**

Calle 13 No. 5-42 Local 102 Casillero 045 Barrio Centro Municipio de Cota (Cundinamarca)  
Celular: 3152433091 / E-mail: [paalecaor@gmail.com](mailto:paalecaor@gmail.com)

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

- d- Sustancialmente no se cumple con los requisitos sustanciales para el cobro de cuotas de administración de pretendidas, con sus respectivos intereses moratorios, atendiendo que no se fundamentan en unas expensas comunes (ordinarias y/u extraordinarias) aprobadas como debidamente causadas, esto es, las cuotas de administración pretendidas no se ajustan a lo establecido en los artículos 3, 25, 29, 38 y 48 de la ley 675 de 2001, normas que se interrelacionan entre sí de forma armónica y complementaria. Se pretende el cobro de unas cuotas de administración que no tienen origen en unas expensas comunes aprobadas mediante un presupuesto legal (expensas comunes ordinarias), aprobadas como un rubro especial (expensas comunes extraordinarias) y/o efectivamente causadas. NO EXISTE RAZON LEGAL PARA EXIGIR LAS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN PRETENDIDAS CUANDO NO TIENEN FUNDAMENTO LEGAL.
- e- Sustancialmente no se cumple con un requisito legal establecido en la ley 675 de 2001 para el cobro de cuotas de administración respecto de expensas comunes ya que los predios objeto de cobro declarativo (23, 24, 25, 26, 27 y 28) corresponden sustancial como materialmente a lotes de terreno sin construir ni desarrollar, los que a la luz de lo establecido en el artículo 26 de la ley 675 de 2001 objetivamente carecen de fundamento o requisito legal para el cobro de expensas comunes al carecer de área construida con la que se determine su coeficiente, entre otros, para el pago, sin que a la fecha se hubiere subsanado tal omisión mediante la reforma del reglamento (escritura 1337 del 3 de marzo de 1992 de la Notaria Sexta de Bogotá) a la luz de lo establecido en la ley 675 de 2001 -artículo 85-. Los artículos 25 y 26 son claros como expresos:

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

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

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

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

<sup>13</sup> ARTICULO 453. FRAUDE PROCESAL. <Artículo modificado por el artículo 11 de la Ley 890 de 2004. El nuevo texto es el siguiente:> 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.

**PABLO ALEJANDRO ORJIGAS ORTEGA**

**ABOGADO**

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

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

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

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

- No se acceda a la condena pretendida, en la proporción de una séptima parte, en relación con las sumas de dinero señaladas en los numerales 3.1 a 3.2.11, ya que:
- No existe causa legal ni nexo causal frente a lo pretendido como una responsabilidad civil extra – contractual frente a procesos fallidos.
- El resultado de un proceso judicial es relativo y depende, entre otras, de varios factores procediendo excepciones tales como la de prescripción. En las demandas ejecutivas relacionadas -presentadas en el año 2014- se repuso el mandamiento de pago por falta de claridad de la legitimidad del administrador del momento, estando suspendidas las actas de 2013 y 2014, como vigente la de 2015 -en ese momento-.
- La asamblea general ordinaria de 2014 se declaró NULA parcialmente no totalmente, por lo que la administración fue legal.
- Hoy se pretende el cobro de cuotas de administración prescritas contra varios propietarios (JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS, JUAN MIGUEL VARGAS CEBALLOS, MARÍA PATRICIA VARGAS CEBALLOS), que actualmente son de conocimiento de varios procesos así: 1- En el JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGA: Proceso Verbal declarativo de CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II CONTRA JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS radicado con el número 2019-00118; Proceso Verbal declarativo de CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II CONTRA JUAN MIGUEL VARGAS CEBALLOS radicado con el número 2018-00131; Proceso Verbal declarativo de CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II CONTRA DANIEL VARGAS CEBALLO radicado con el número 2018-00264; Proceso verbal declarativo CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II CONTRA MARIA PATRICIA VARGAS CEBALLO radicado con el número 2019-00488), con lo cual se pretendería un doble cobro: los procesos ejecutivos para el año 2014 pretendían pagos de cuotas de administración en donde objetivamente sólo procedía el cobro, vía ejecutiva, desde el año 2009, atendiendo la prescripción de la acción ejecutiva, y en aquellos declarativos, al igual que el del proceso de la referencia, se pretende el pago de las cuotas de administración prescritas desde el año 2008 -vía ordinaria-.
- Los gastos enunciados, como relacionados en la pretensión 3.2. (3.2.1 a 3.2.11) corresponden a gastos asumidos desconociéndose la facultad legal con la que se contrató y demandó, atendiendo que la asamblea general ordinaria de 2013 fue oportunamente demandada, siendo objeto de medida cautelar de suspensión a partir del 20 de febrero de 2014.
- Los gastos enunciados, como relacionados en la pretensión 3.2 (3.2.1. a 3.2.11) corresponden a gastos asumidos desconociéndose la facultad legal con la que se contrató y demandó, atendiendo que la asamblea general

88

**PABLO ALEJANDRO ORJIGAS ORTEGA**

**ABOGADO**

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

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

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

ordinaria de 2013 fue oportunamente demandada, siendo objeto de medida cautelar de suspensión a partir del 20 de febrero de 2014.

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

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

No se acceda a la pretensión 3.3. atendiendo que se desconoce los citados gastos de fotocopias, impresiones, caratulas y ganchos a cargo de la demandante. Gastos asumidos desconociéndose la facultad legal con la que se contrató y demandó, atendiendo que la asamblea general ordinaria de 2013 fue oportunamente demandada, siendo objeto de medida cautelar de suspensión a partir del 20 de febrero de 2014.

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

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

- No existe causa legal ni nexo causal frente a lo pretendido como una responsabilidad civil extra – contractual frente a procesos fallidos.
- El resultado de un proceso judicial es relativo y depende, entre otras, de varios factores procediendo excepciones tales como la de prescripción. En

**PABLO ALEJANDRO ORJIGAS ORTEGA**

**ABOGADO**

Calle 13 No. 5-42 Local 102 Casillero 045 Barrio Centro Municipio de Cota (Cundinamarca)  
Celular: 3152433091 / E-mail: [paalecaor@gmail.com](mailto:paalecaor@gmail.com)

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

las demandas ejecutivas relacionadas -presentadas en el año 2014- se repuso el mandamiento de pago por falta de claridad de la legitimidad del administrador del momento, estando suspendidas las actas de 2013 y 2014, como vigente la de 2015 -en ese momento-.

- La asamblea general ordinaria de 2014 se declaró NULA parcialmente no totalmente, por lo que la administración fue legal.
- No existe prueba de la existencia de las maniobras de obstrucción señaladas.
- Hoy se pretende el cobro de cuotas de administración prescritas contra varios propietarios (JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS (proceso verbal 2019-00118 del JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGA), JUAN MIGUEL VARGAS CEBALLOS (Proceso Verbal 2019-00131 del JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGA), DANIEL VARGAS CEBALLOS (Proceso verbal 2019-00204 del JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGA), MARIA PATRICIA VARGAS CEBALLOS (Proceso Verbal 2019-00488 del JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGA) y SANTIAGO VARGAS CEBALLOS (Proceso Verbal 2019-00208), que actualmente son de conocimiento de varios procesos así: 1- En el JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGA: Proceso Verbal declarativo de CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II CONTRA JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS radicado con el número 2019-00118; 2- Proceso Verbal declarativo de CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II CONTRA JUAN MIGUEL VARGAS CEBALLOS radicado con el número 2018-00131; 3- Proceso Verbal declarativo de CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II CONTRA DANIEL VARGAS CEBALLO radicado con el número 2018-00264; 4- Proceso verbal declarativo CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II CONTRA MARIA PATRICIA VARGAS CEBALLO radicado con el número 2019-00488 en el JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGA), y 5- Proceso Verbal declarativo de CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II CONTRA SANTIAGO VARGAS CEBALLOS radicado con el número 2019-00208 en el JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA) con lo cual se pretendería un doble cobro: los procesos ejecutivos para el año 2014 pretendían pagos de cuotas de administración en donde objetivamente sólo procedía el cobro, vía ejecutiva, desde el año 2009, atendiendo la prescripción de la acción ejecutiva, y en aquellos declarativos, al igual que el del proceso de la referencia, se pretende el pago de las cuotas de administración prescritas desde el año 2008 -vía ordinaria-.
- No existe prueba de causa legal y nexo causal en relación con el numeral 5., no habiendo existido maniobras de obstrucción en los términos señalados. Téngase en cuenta que la asamblea de 2014 no se anuló en su totalidad sino parcialmente y la asamblea de 2015 fue declarada nula por indebida comparecencia, nunca por maniobras de obstrucción.

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

No se acceda a que se declare solidariamente responsable de los presuntos perjuicios ocasionados a la copropiedad con ocasión a los fallos de los

89

**PABLO ALEJANDRO ORJIGAS ORTEGA**

**ABOGADO**

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

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

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

procesos de impugnación de actas No. 468 de 2014 (numeral 7.1) y 319 de 2015 (numeral 7.2), proferidos por el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA, atendiendo que:

- No existe causa legal ni nexo causal frente a lo pretendido como una responsabilidad civil extracontractual frente a decisiones de asamblea, ya que:
  - a. Las decisiones de asambleas corresponden a actos de colectividad dentro del principio de participación y buena fe, lo anterior determinaría, que ante una decisión colectiva (por ejemplo: el Congreso de la República o demás colectividades transfieran su responsabilidad plural como colectiva a cada individuo que la conforma frente a decisiones colectivas en perjuicio de la libre asociación y la democracia participativa).
  - b. El acta de asamblea general ordinaria de 2014, dentro del proceso abreviado de impugnación No. 468 de 2014 (sentencia de segunda instancia) se declaró parcialmente nula, NO totalmente; no evidenciándose actuación dolosa o culposa del demandado<sup>14</sup>.
  - c. El acta de asamblea general ordinaria de 2015, dentro del proceso abreviado de impugnación No. 319 de 2015 -de conocimiento en primera instancia del JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA, se declaró nula por su indebida convocatoria; no evidenciándose actuación dolosa o culposa del demandado<sup>15</sup>.
  - d. Frente a lo anterior, la FAMILIA VARGAS CEBALLOS ha demandado ocho asambleas generales por ilegales de un total de nueve (nulidad absoluta por indebida convocatoria o indebida celebración: asamblea general ordinaria de 2013, asamblea general ordinaria de 2016, asamblea general ordinaria de 2017, asambleas generales extraordinarias de 2017 (agosto 19 y noviembre 11), asamblea general ordinaria de 2018 y asamblea general extraordinaria de 2018 (30 de junio), las que se han declarado NULAS -por ilegales- condenándose a la demandada; sin embargo el CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II no ha procedido contra los asambleístas que actuaron en ilegal forma y contra la DRA MIREYA RAMIREZ, quien fue la que conceptuó la realización de las mismas bajo el criterio un voto un propietario, incluso participando en varias como apoderada de propietarios y/o presidiéndolas.
  - e. Hoy se pretende el cobro en forma similar de las citadas pretensiones (JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS, JUAN MIGUEL VARGAS CEBALLOS, DANIEL VARGAS CEBALLOS, SANTIAGO VARGAS CEBALLOS y MARÍA PATRICIA VARGAS CEBALLOS), que actualmente son de conocimiento de varios procesos en los términos señalados), con lo cual se realizaría un cobro múltiple -por cada demandado- en relación con los mismos hechos.

<sup>14</sup> ARTICULO 2341. <RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL>. El que ha cometido un delito o culpa, que ha inferido daño a otro, es obligado a la indemnización, sin perjuicio de la pena principal que la ley imponga por la culpa o el delito cometido.

<sup>15</sup> ARTICULO 2341. <RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL>. El que ha cometido un delito o culpa, que ha inferido daño a otro, es obligado a la indemnización, sin perjuicio de la pena principal que la ley imponga por la culpa o el delito cometido.

**PABLO ALVARADO ORJIGAS ORTEGA**

**ABOGADO**

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

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

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

**2.8. En cuanto a la PRETENSIÓN 5:**

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

**SOLICITUD**

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

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

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

AL HECHO PRIMERO: No se admite (niega). No es cierto que con la escritura 1337 de 1992 de la NOTARIA SEXTA DE BOGOTÁ D.C., se hubiere protocolizado la constitución de la persona jurídica del CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, sometiéndose al régimen de propiedad horizontal, parcelación rural aprobada para el desarrollo de 82 lotes como desarrollo campestre (casa de habitación temporal), ya que:

- 1- El denominado CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II es producto de una parcelación rural.
- 2- A la citada parcelación nunca se le expidió licencia de construcción o equivalente, por parte de la autoridad de planeación, aprobando el desarrollo como una propiedad horizontal, en los términos establecidos en el artículo 3 del Decreto 1365 de 1986<sup>16</sup>, en concordancia con los artículos 19 de la Ley 182 de 1948<sup>17</sup> y artículo 2 de la Ley 16 de 1985<sup>18</sup>. Planeación expidió una licencia de parcelación y en la misma nunca se autorizó el desarrollo como una propiedad horizontal en los términos establecidos en las citadas normas.

<sup>16</sup> Artículo 2º.- La declaración municipal a que se refieren los artículos 19 de la Ley 182 de 1948 y 2 de la Ley 16 de 1985, se entenderá surtida cuando la oficina de planeación o de obras públicas metropolitana, distrital o municipal, o el funcionario que haga sus veces, expida la licencia de construcción, la reforma de la misma, o su equivalente, con indicación expresa de que el inmueble está destinado a propiedad horizontal.

<sup>17</sup> ARTÍCULO 19. El Presidente de la República expedirá el reglamento de la presente ley, en el cual se señalarán los requisitos que deben reunir los edificios que deban quedar sometidos al régimen que ella establece.

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

<sup>18</sup> Artículo 2º. **Obligatoriedad del reglamento y del régimen de propiedad horizontal.** Un inmueble queda sometido al régimen anterior, solamente cuando el reglamento a que se refiere el artículo 11 de la Ley 182 de 1948 y la declaración municipal a que alude el artículo 19 de la misma, se elevan a escritura pública con la documentación respectiva y se inscribe la escritura en la correspondiente Oficina de Instrumentos Públicos, como lo mandan estos artículos. En el reglamento, además de las previsiones que la Ley 182 consagra, deben establecerse todas aquellas que se estimen convenientes para asegurar el cabal cumplimiento del objeto de la persona jurídica que se forma

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

- 3- Mediante la escritura pública 1337 del 3 de marzo de 1992 de la Notaria Sexta de Bogotá se solemnizó una licencia de parcelación, no de construcción o similar, **sin que en aquella se hubiere dado cumplimiento a las normas señaladas anteriormente, así como a lo establecido en el artículo 5 y 6 del Decreto 1365 de 1985<sup>19</sup>.**
- 4- Mediante la escritura pública 1337 del 3 de marzo de 1992 de la Notaria Sexta de Bogotá **se solemnizó, igualmente, un reglamento de copropiedad, no un reglamento de propiedad horizontal en los términos establecidos para ese momento por las leyes 182 de 1948, 16 de 1985 como su Decreto Reglamentario 1365 de 1987**, ya que:
- a- El reglamento de copropiedad solemnizado NUNCA se **sometió** expresamente a la ley 182 de 1948 o a la ley 16 de 1985, en los términos claramente establecidos en el artículo 10 de la ley 16 de 1985<sup>20</sup> en concordancia con el numeral 14 artículo 5 del Decreto 1365 1987, al igual que conforme a lo señalado por la CORTE CONSTITUCIONAL en Sentencia de Constitucionalidad C-336 de 1996<sup>21</sup>. Por lo

---

<sup>19</sup> **Artículo 6°.-** Con el Reglamento de Administración de la Propiedad Horizontal deberán protocolizarse los siguientes documentos:

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

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

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

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

<sup>20</sup> **Artículo 10. Aplicabilidad.** Esta Ley sólo se aplicará respecto de aquellos inmuebles que, conforme con la voluntad de su propietario o propietarios, se sometan expresamente a ella. También podrán el propietario o propietarios optar por someterlos exclusivamente al régimen de la Ley 182 de 1948, indicándolo así en el respectivo reglamento.

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

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

<sup>21</sup> **“Tercera. - Por qué es exequible el artículo 2o. de la ley 16 de 1985.**

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

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

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

**PABLO ALVARADO CAJIGAS ORTEGA**

**ABOGADO**

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

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

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

que, sustancialmente, no se podría dar aplicación a lo establecido en el artículo 86 de la ley 675 de 2001 que señala expresamente:

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

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

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

5- Como consecuencia de lo anterior, el denominado CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, no se constituyó legalmente como propiedad horizontal y en consecuencia carece de personería jurídica por falta de cumplimiento de los citados requisitos legales para su constitución<sup>22</sup>. El registro de personería jurídica de propiedad horizontal supone que previamente se hubiere constituido, como propiedad horizontal, previo cumplimiento de las normas legales de ese momento, lo que no sucedió en relación con la citada parcelación rural<sup>23</sup>. El registro de personería jurídica no es un acto de constitución sino es consecuencia del cumplimiento de lo establecido en la ley para el efecto.

6- Como consecuencia de lo anterior, el CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, al no haberse constituido en legal forma como propiedad horizontal, carece de personería jurídica en los términos establecidos en la ley 16

---

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

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

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

**III. DECISIÓN.**

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

**RESUELVE:**

Declárase **EXEQUIBLE** el artículo 20. de la ley 16 de 1985.”

<sup>22</sup> **Artículo 3º. Persona jurídica.** La propiedad horizontal una vez constituida legalmente, forma una persona jurídica distinta de los propietarios de los bienes de dominio particular o exclusivo, individualmente considerados. Esta persona, que no tendrá ánimo de lucro, deberá cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal, administrar correcta y eficazmente los bienes de uso o servicio común y en general ejercer la dirección, administración y manejo de los intereses comunes de los propietarios de inmuebles en relación con el mismo.

<sup>23</sup> **Artículo 5º. Registro y certificación sobre existencia y representación legal.** El registro y posterior certificación sobre existencia y representación legal de las personas jurídicas a que alude esta Ley, para todos los efectos, corresponde al funcionario o entidad que señale el Gobierno, previa comprobación de que la escritura de protocolización del reglamento y de la declaración municipal se halla debidamente registrada en la correspondiente oficina.

91

**PABLO ALEJANDRO ORJIGAS ORTEGA**

**ABOGADO**

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

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

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

de 1985, en concordancia con el Decreto 1365 de 1986, y en consecuencia no tiene existencia legal por falta de requisito ad substantiam actus.

AL HECHO SEGUNDO: SE ADMITE. La señora MARIA DEL CONSUELO VARGAS CEBALLOS es propietario de los lotes 34, 35, 36, 37, 38, 39 y 40 con ocasión a la donación realizada por la parceladora inicial LETICIA CEBALLOS DE VARGAS, según escritura pública 6706 del 28 de diciembre de 2002 de la Notaria Sexta de Bogotá -que se allega como prueba-.

AL HECHO TERCERO: NO SE ADMITE:

- 1- No existe prueba del valor de las cuotas de administración -para cada lote-, en los términos demandados (julio de 2008 a marzo 31 de 2010), ya que las actas de 2006 como 2007 nunca fueron suscrita en legal forma, en consecuencia, no se cumple con lo establecido en el artículo 47 de la ley 675 de 2001<sup>24</sup>. El acta de 2016 no aparece firmada por el presidente GILBERTO POSADA -folio 052 del libro de actas-; el acta de 2007 no aparece firmada por el presidente y secretario -folio 058 del libro de actas-. En el acta de 2008 no se indicó cuota de administración al igual que en el año 2009.
- 2- Tampoco existe prueba que el presupuesto proyectado, para los años 2010 y 2011, tal como se deduce de las actas de asamblea correspondiera al total de unidades privadas (82) multiplicado por el valor cuota lote y/o valor cuota casa.
- 3- De acuerdo a las actas se establece:
  - Que para el año 2007 el presupuesto proyectado anual fue la suma de \$21.421.733.00 , que dividido entre 82 lotes da un promedio anual de \$261.240.00, esto es, \$21.770.00 cuota mensual (según acta 15 de 2008).
- 4- Solo en el año 2010, según acta No. 20, se fija una cuota de administración para lotes y casas, haciendo la excepción respecto de las cuotas a cargo de la señora LETICIA CEBALLOS DE VARGAS, como parcelador, en aplicación del PARAGRAFO TRANSITORIO de la cláusula décima; en la que se

---

<sup>24</sup> **ARTÍCULO 47. Actas.** Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso.

En los eventos en que la Asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento, y en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión.

Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del edificio o conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación.

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

**PABLO ALEJANDRO ORJIGAS ORTEGA**

**ABOGADO**

Calle 13 No. 5-42 Local 102 Casillero 045 Barrio Centro Municipio de Cota (Cundinamarca)  
Celular: 3152433091 / E-mail: [paalecaor@gmail.com](mailto:paalecaor@gmail.com)

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

estableció una cuota de administración mensual, a partir del 1 de abril de 2010, para lotes, de \$100.000.00 y después del 10 de \$105.000.00. Acta en la que se afirma que el presupuesto proyectado (para el ejercicio anterior) fue del 90%, en un valor de \$20.528.810.00, quedando un saldo por recaudar de \$100.000.00. A pesar de lo anterior, en el Acta No. 21 del 9 de abril de 2011, correspondiente a la ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS CELEBRADA EL 09 DE ABRIL DE 2011, se indicó que el presupuesto anual proyectado entre marzo de 2010 y febrero de 2011 era la suma de \$30.872.000.00, relacionando a los deudores morosos sin que se hiciera mención del propietario demandado en el proceso de la referencia.

- 5- En el acta No. 21 del 9 de abril de 2011, sin firma del secretario, se establece una cuota de administración, para lotes, de \$110.000.00 mensuales, así como una sanción de \$10.000.00 para los propietarios que cancelen después del día 16 de cada mes, estos vigentes a partir del 1 de mayo de 2011. A pesar de lo anterior en Acta de abril 7 de 2012 (Acta No. 22) se afirma que el presupuesto anual, según informe de tesorería entre marzo de 2011 y febrero de 2012, era la suma de \$33.500.000.00, sin que se relacione como moroso al demandado de la referencia.
- 6- Sólo hasta la asamblea general ordinaria celebrada el 27 de abril de 2013 (Acta No. 24), un grupo minoritario y sin quorum dispuso hacer exigible las cuotas de administración, sólo a partir de esa fecha, a todos los miembros de la familia parceladora VARGAS CEBALLOS, tal como se dispuso en la citada asamblea y se desprende de su acta correspondiente: "Varios copropietarios informan que sus lotes les han sido vendidos y escriturados por diferentes miembros de la familia Vargas Ceballos, con lo cual se entiende que cada miembro de la familia es propietario de un número determinado de lotes, por los que a su vez es su obligación cancelar la correspondiente cuota de administración, como está establecido en la ley 675 de 2001 de Propiedad Horizontal, por lo anterior la Asamblea General de Copropietarios con el voto total de los copropietarios asistentes a esta Asambleas (86%), aprueba que todos los lotes y casas deben pagar su cuota de administración según el coeficiente de copropiedad que le corresponde. Este tema se discutirá con la familia Vargas Ceballos para conocer la situación legal y de propiedad de los lotes actuales y si existiera algún soporte legal en contrario se notificará al Consejo de Administración y a la Asamblea General.." ; asamblea general ordinaria que fue declarada nula por este Honorable Juzgado Segundo Civil Municipal de Fusagasugá, en el Proceso Abreviado 2013-00489 de JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, el pasado primero de noviembre de 2019, sentencia hoy en firme.

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

- **EI ARTICULO DECIMO es de un reglamento de copropiedad, no de un reglamento de propiedad horizontal como se afirma en la demanda;** lo anterior conforme se indicó clara, sustentada, expresa como precedentemente en relación con el hecho de que la Escritura 1337 del 3 de marzo de 1992 de la Notaría Sexta de Bogotá D.C. no correspondió a un acto legal de constitución de un reglamento de una propiedad horizontal por falta de cumplimiento de los requisitos legales establecidos en las normas que regulaban la materia: artículos 19 de la ley 182 de

**PABLO ALEJANDRO ORJIGAS ORTEGA**

**ABOGADO**

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

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

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

1948, artículos 2, 3, 4, 5 y 10 de la ley 16 de 1985 y los artículos 2, 3, 4, 5, 6 y 7 del Decreto 1365 de 1986.

- La citada clausula del reglamento de copropiedad igualmente señala, además de lo informado en el citado hecho de la demanda: **“Las cuotas para expensas comunales empezarán a contarse y deberán pagarse obligatoriamente desde el día primero del mes de la firma de la promesa de compraventa, o en su defecto de la Escritura”.**
- Sin embargo, en el citado artículo se estableció, expresamente: PARAGRAFO TRANSITORIO: “Teniendo en cuenta que son los propietarios individuales quienes gozan y se benefician de las zonas comunales y de la celaduría, mientras estén en venta las unidades remanentes por parte de los urbanizadores estos pagarán un equivalente a las cuotas de cinco unidades; pero si el remanente por vender fuere de 20 o más sólo pagarán un equivalente a 2 o 3 cuotas, y si el remanente fuere de 10 o menos unidades pagarán el equivalente a una cuota”; aplicable por extensión al demandado de la referencia con ocasión a la cesión de derechos del parcelador, con ocasión a la escritura de donación de los lotes por medio de los cuales recibió mi poderdante los mismos.
- El citado PARAGRAFO TRANSITORIO se aplicó hasta que en la asamblea de 2013 un grupo minoritario dispuso lo contrario en los términos citados, de no ser así cual la razón para que se tomará esa determinación e iniciaran, sólo hasta ese momento, los cobros a los diferentes miembros de la FAMILIA VARGAS CEBALLOS, entre ellos: MARIA PATRICIA VARGAS CEBALLOS -indicio grave en contra de la Parte Demandante-, puesto que nunca -desde 1998 a 2013- los propietarios VARGAS CEBALLOS fueron relacionados morosos ni fueron requeridos como tales tal como se deduce de las diferentes actas existentes desde 1998.

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

AL HECHO SEXTO: NO SE ADMITE.

- No es cierto que el demandado hubiere dejado de pagar cuotas de administración aprobadas en las asambleas generales ordinarias, desde febrero de 2003 y en vigencia de la ley 675 de 2001, ya que:
  - a. Al demandado le fue cedido los derechos de la parceladora, en los términos establecidos en la respectiva escritura de donación -escritura 6706 del 30 de diciembre de 2002 de la Notaria Sexta de Bogotá- en donde se estableció: DECIMO: **“LA DONANTE, en su condición de propietaria y parceladora del conjunto “Hacienda La Vega de Ostos II, cede 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”.**

**PABLO ALEJANDRO ORJIGAS ORTEGA**

**ABOGADO**

Calle 13 No. 5-42 Local 102 Casillero 045 Barrio Centro Municipio de Cota (Cundinamarca)  
Celular: 3152433091 / E-mail: [paalecaor@gmail.com](mailto:paalecaor@gmail.com)

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

- b. El citado PARAGRAFO TRANSITORIO del ARTICULO DECIMO del reglamento de copropiedad citado fue aplicado hasta el año 2013 -asamblea general ordinaria del 27 de abril de 2013 (acta 24) -demandada oportunamente y declarada nula (el pasado 1 de noviembre de 2019 por este Despacho Judicial en el proceso 2013-00489), cuando se dispuso por varios propietarios minoritarios cobrar a todos los propietarios de lotes, incluidos los hijos de la señora LETICIA CEBALLOS DE VARGAS, originando un cobro retroactivo como exponencial.
- c. En fecha anterior a la asamblea general ordinaria de 2013 (celebrada el día 27 de abril de 2013 (Acta No. 24), hoy declarada NULA, se daba aplicación al citado parágrafo transitorio por lo que en los informes presupuestales como en relación de deudores jamás se relacionó la totalidad de las 82 unidades privadas ni a todos los propietarios, entre ellos, los donatarios de la señora LETICIA CEBALLOS DE VARGA: JUAN MIGUEL, JULIO EDUARDO, SANTIAGO, MARIA PATRICIA, MARIA CONSUELO y DANIEL VARGAS CEBALLOS. Aspecto que se evidencia del análisis de las diferentes actas de asamblea comprendidas de 1998 hasta el 2013 frente a los presupuestos tratados, los gastos discutidos, los propietarios relacionados como morosos antes de la asamblea general ordinaria de 2013.
- d. **En ninguna de las actas comprendidas de 1998 a 2012 se relacionó al demandado y sus lotes como morosos, ni tampoco se incluye dentro de los presupuestos proyectados anualmente; pretendiéndose hoy un cobro ilegal y con claro enriquecimiento sin causa -bajo el presunto amparo de la ley 675 de 2001- el pretender un cobro de cuotas de administración para momentos en que nunca se tuvo en cuenta la totalidad de las unidades privadas.**
- e. Es cierto que contra el demandado se libró mandamiento de pago y existe sentencia que ordena seguir la ejecución, a partir de agosto de 2011, bajo el criterio judicial de que el CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II es una propiedad horizontal que se reglamenta por la ley 675 de 2001 bajo el presupuesto del artículo 86 de la citada norma, a pesar de que, como se ha señalado, la escritura 1337 de 1992 de la NOTARIA SEXTA DE BOGOTA no cumple con los requisitos establecidos en las normas de propiedad horizontal vigentes para la época respecto de la constitución de propiedad horizontal y/o sometimiento a algunas de las normas (ley 182 de 1948 o ley 16 de 1985). **Tampoco se tuvo en cuenta que las cuotas de administración demandadas ejecutivamente no cumplieron con los requisitos de ley atendiendo que no hacen parte de expensas comunes debidamente aprobadas conforme a la ley (artículos 3, 25, 29, 38 y 48), ya que tratándose de cuotas de administración ordinarias NUNCA correspondieron al porcentaje de un presupuesto aprobado -en relación con el año 2011 en adelante-, a más que el acta que se tuvo como fundamento -para proferir las sentencias de primera como de segunda instancia- no reúne los requisitos del artículo 47 de la ley 675 de 2001 al no haber sido debidamente suscrita, ya que jamás fue firmada por su secretaria.**
- f. Como parcelación el denominado CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II no se acogió a lo establecido en el artículo 85 de la ley 675 de 2001.
- g. Sustancial como objetivamente no se cumple, a la luz de la ley 675 de 2001, el cobro de cuotas de administración para los citados predios al tratarse de lotes sin construir, a los que nunca se les autorizó una licencia de construcción general para un desarrollo de propiedad horizontal en el que se hubiere establecido

93

**PABLO ALEJANDRO ORJIGAS ORTEGA**

**ABOGADO**

Calle 13 No. 5-42 Local 102 Casillero 045 Barrio Centro Municipio de Cota (Cundinamarca)  
Celular: 3152433091 / E-mail: [paalecaor@gmail.com](mailto:paalecaor@gmail.com)

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

expresamente las áreas individuales construidas fijadas -desde el inicio- para construir en el área privada respectiva; por lo que no se cumplen los requisitos legales establecidos expresamente en los artículos 25 y 26 de la norma.

AL HECHO SEPTIMO: NO SE ADMITE, se precisa:

La demandada, como parte de la familiar parceladora (VARGAS CEBALLOS), bajo el principio de la buena fe al igual que bajo la premisa de que la parcelación no estaba sujeta a Régimen de Propiedad Horizontal sino al reglamento de copropiedad que regulaba, desde el punto de vista contractual civil (relación contractual familia parceladora y compradores), dio aplicación al PARAGRAFO TRANSITORIO del ARTICULO DECIMO de la Escritura 1337 del 3 de marzo de 1992 de la Notaria Sexta de Bogotá, el que fue coadyubado por muchos años (desde 1998 hasta 2013) por los propietarios compradores como minoritarios hasta el momento en que se celebró la asamblea general del 27 de abril de 2013 en la que, hasta ese momento, se desconoció el citado parágrafo bajo la premisa de aplicar la ley 675 de 2001; todo lo cual se evidencia en las respectivas actas de asambleas anterior en la que NUNCA se tuvo como moroso al citado demandado además que NUNCA se contempló unas expensas o presupuesto de gastos sobre 82 unidades privadas -incluidos los lotes 34, 3, 36, 37, 38, 39 y 40-

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

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

El PARAGRAFO TRANSITORIO no es un "mico" pues objetivamente, cuando se reglamentó -en el año de 1992-, la parcelaciones rurales no eran objeto de regulación frente a lo establecido en ese momento en las leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y el Decreto Reglamentario 1365 de 1986; siendo objetivo, conforme se deduce de la escritura 1337 de 1992, que el denominado CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II jamás se acogió a ninguno de los citados regímenes en los términos establecidos en el artículo 10 de la ley 16 de 1985.

Téngase en cuenta, que sólo hasta la ley 675 de 2001 se reguló expresamente lo relacionado con las parcelaciones, esto es, aquellos loteos de terreno a los cuales se les expidió licencia de parcelación, no se les expidió licencia de construcción con autorización para desarrollo de propiedad horizontal y que nunca se acogieron expresamente a un

**PABLO ALEJANDRO ORJIGAS ORTEGA**

**ABOGADO**

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

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

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

régimen de propiedad horizontal -al no ser sustancialmente posible-; tal como lo previó el artículo 85:

**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

AL HECHO OCTAVO: NO SE ADMITE, se precisa:

- 1- Mediante la escritura 1337 del 3 de marzo de 1992 suscrita en la Notaria Sexta de Bogotá **no se constituyó una propiedad horizontal ya que con la misma no se dio cumplimiento a los requisitos normativos para tal efecto de acuerdo a la normatividad vigente para ese momento (ley 182 de 1948, ley 16 de 1985 como el Decreto Reglamentario 1365 de 1987), esto es, la parcelación denominada CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II NUNCA se sometió a la ley 16 de 1985 o a la ley 182 de 1948, además de que nunca se le expidió la respectiva licencia de construcción o similar, por parte de OFICINA DE PLANEACIÓN, en la que se hubiere autorizado el desarrollo como una propiedad horizontal.**
- 2- En vigencia de la ley 675 de 2001 el reglamento de copropiedad jamás ha sido objeto de ajuste en los términos establecidos en los artículos 85 o 86 de la ley 675 de 2001 -frente a la condición jurídico sustancial de la parcelación-.
- 3- Mediante escritura pública No. 6706 del 30 de diciembre de 2002 de la Notaria Sexta de Bogotá la parceladora inicial: LETICIA CEBALLOS DE VARGAS, conforme al reglamento, donó a la señora MARIA DEL CONSUELO VARGAS CEBALLOS los lotes 34, 35, 36, 37, 38 y 40, cediendo sus derechos de parceladora en los términos de la cláusula decima de la citada escritura, donde expresamente se indicó: **“LA DONANTE, en su condición de propietaria y parceladora del conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II, cede a LA DONATARIA todos los derechos que le corresponden como tal, y LA DONATARIA se subroga en los mismos respecto a los lotes materia de esta donación a fin de que pueda continuar desarrollando la parcelación con los lotes materia de esta donación conforme a las disposiciones que regulan la parcelación..”**
- 4- Téngase en cuenta que en el mismo reglamento se estableció expresamente que el pago de expensas comunes se haría, respecto de los lotes, a partir de la firma de la promesa de compraventa o de la escritura de compraventa -ver ARTICULO DECIMO del reglamento de copropiedad-.
- 5- Con fundamento en el reglamento de copropiedad, como acuerdo privado de voluntades, se dio aplicación por la SRA LETICIA CEBALLOS DE VARGAS, en condición de parcelador, como sus donatarios y cesionarios de sus derechos de

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

parcelador, a la aplicación del PARAGRAFO TRANSITORIO de la cláusula décima; lo que fue coadyuvado por los propietarios compradores.

- 6- Con ocasión a lo anterior, durante varios años, las cuotas frente a los gastos y presupuesto anual proyectado se fijaron con fundamento en el citado PARAGRAFO TRANSITORIO, sin que se hubiere fijado cuotas de administración para cada unidad privada y en consecuencia un presupuesto en esos términos.
- 7- En aplicación del reglamento de copropiedad, de buena fe, se eligió consejos de administración y administradores, se fijaron las cuotas de administración en los términos citados.
- 8- El reglamento de copropiedad se solemnizó en los términos señalados en la escritura 1337 de 1992 citada, esto es, en fecha anterior a la ley 675 de 2001, por lo que no es aplicable lo establecido en el ARTICULO 5 PARAGRAFO PRIMERO, pues no se trata de un reglamento de propiedad horizontal conformado en forma posterior a la vigencia de la citada la ley; reglamento de copropiedad que jamás se sometió a la ley 16 de 1985 o a la ley 182 de 1948, de manera expresa, para los fines de aplicar lo establecido en el artículo 86 de la ley 675 de 2001 en lo que corresponde a su ajustes y/o aplicación de normas imperativas en los términos igualmente señalados por la CORTE CONSTITUCIONAL (Sentencia C-488 de 2002):

**5. Conclusión**

La expresión "*y tendrán un término de un (1) año para modificar, en lo pertinente sus reglamentos internos, prorrogables por seis (6) meses más, según lo determine el Gobierno Nacional*"; contenida en el inciso primero del artículo 86 de la Ley 675 de 2001 no quebranta los artículos 2°, 4° y 58 constitucionales, en el entendido que las asambleas y copropietarios deberán sujetarse a sus reglamentos vigentes para modificar en lo pertinente sus estatutos. Y el aparte "*[t]ranscurrido el término previsto en el inciso anterior, sin que se hubiesen llevado a cabo las modificaciones señaladas*" contenido en el inciso segundo de la misma disposición, tampoco quebranta tales disposiciones, en el entendido que la previsión se aplica exclusivamente a las normas de orden público contenidas en la ley.

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

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

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

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

**PABLO ALVARADO ORJICA SORTEGA**

**ABOGADO**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**10- El artículo 86 de la ley 675 de 2001 se aplica a los edificio o conjuntos que se hubieren acogido a las leyes de propiedad horizontal anteriores, lo que no es el caso de la parcelación rural CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II tal como lo hemos señalado. El tema es claro, en la escritura 1337 de 1992 se protocolizó un reglamento de copropiedad que jamás se acogió a una de las normas de propiedad horizontal vigentes para el año de 1992, ya que no se dio cumplimiento al artículo 10 de la ley 16 de 1985<sup>25</sup> que para ese momento era expreso, al igual que tampoco se dio**

<sup>25</sup> Artículo 10. Aplicabilidad. Esta Ley sólo se aplicará respecto de aquellos inmuebles que, conforme con la voluntad de su propietario o propietarios, se sometan expresamente a ella. También podrán el propietario o propietarios optar por someterlos exclusivamente al régimen de la Ley 182 de 1948, indicándolo así en el respectivo reglamento.

**PABLO ALEJANDRO ORJIGAS ORTEGA**

**ABOGADO**

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

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

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

cumplimiento al Decreto 1365 de 1986. Al respecto la JURISPRUDENCIA DE LA CORTE CONSTITUCIONAL -Sentencia C-336 de 1996<sup>26</sup>- fue precisa en vigencia de las citadas normas, lo que constituye cosa juzgada constitucional frente a regímenes vigentes antes de la el 675 de 2001.

AL HECHO NOVENO: NO SE ADMITE, al igual que corresponde a una afirmación interpretativa de la apoderada demandante, sin embargo, se precisa:

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

Además, que bajo la vigencia de la ley 675 de 2001, no sería posible aplicar lo establecido en los artículos 25 y 26 de la ley 675 de 2001<sup>27</sup> respecto de lotes no construidos a los que nunca se les

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

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

**26 II. CONSIDERACIONES DE LA CORTE CONSTITUCIONAL.**

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

**Primera.- Competencia.**

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

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

En opinión del actor, el artículo 2o. de la ley 16 de 1985, que exige elevar a escritura pública el reglamento de propiedad horizontal con la documentación respectiva, debe aplicarse retroactivamente, en relación con inmuebles que ya habían sido sometidos a tal régimen según la ley 182 de 1948. Por esta razón, dice, se vulnera el artículo 58 de la Constitución, pues las leyes posteriores no pueden desconocer los derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles.

**Tercera.- Por qué es exequible el artículo 2o. de la ley 16 de 1985.**

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

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

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

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

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

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

**III. DECISIÓN.**

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

**RESUELVE:**

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

<sup>27</sup> **ARTÍCULO 25. Obligatoriedad y efectos.** Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán:

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

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

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

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

**PABLO ALEJANDRO ORJIGAS ORTEGA**

**ABOGADO**

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

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

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

expidió licencia de construcción para desarrollar propiedad horizontal en los que se fijará, de manera previa y anticipada, las áreas construidas con coeficiente preciso para cada lote privado.

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

La aplicación del PARAGRAFO 1° del artículo 5° de la ley 675 de 2001 es aplicable para las propiedades horizontales que objetivamente se conformarán y/o reglamentarán a partir de la vigencia de la citada ley, al igual, que, por vía de interpretación constitucional, a los edificios o conjuntos que se hubieren acogido a las normas de propiedad horizontal existentes anteriormente a aquella ley, lo que no corresponde al caso de la parcelación: CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTO II.

**El tema es de coherencia, unidad de materia legal y sentido lógico normativo, elementos como principios esenciales de un Estado Social y Democrático de derecho, como el nuestro:**

- 1- **Desde el punto de vista de la unidad de materia legal: las parcelaciones no estaban reguladas en las leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y su Decreto 1365 de 1986, normas de propiedad horizontal que hacían referencia a desarrollos urbanos; el tema de parcelación se vino a regular expresamente en el artículo 85 de la ley 675 de 2001 -norma de carácter ultractivo-; pero igualmente las parcelaciones, al ser loteos de terrenos, no eran objeto de licencias de construcción con autorización para desarrollo de propiedad horizontal.**
- 2- **El otorgamiento de licencias de construcción con autorización para desarrollo de propiedad horizontal permite la aplicación lógica de los artículos 25 y 26<sup>28</sup> de la ley 675 de 2001; sin embargo, para los loteos o parcelaciones se requiere la aplicación previa del artículo 85 de la ley 675 de 2001. En vigencia de la ley 675 de 2001 la determinación de los coeficientes de copropiedad se determinan con base en el área privada construida de dominio particular, lo que es inaplicable sustancialmente en un loteo o parcelación, salvo cuando se ha dado aplicación a lo establecido en el artículo 85 de mencionada norma.**

AL HECHO DECIMO: NO SE ADMITE.

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

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

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

<sup>28</sup> 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.

96

**PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA**

**ABOGADO**

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

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

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

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

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

Finalmente, las contribuciones de expensa comunes, en los términos del artículo 29 de la ley 675 de 2001, deben corresponde a un hecho real, esto es, que sean consecuencia de un presupuesto aprobado o que efectivamente las mismas correspondan a gastos efectivamente causados; lo que no existió atendiendo que:

- Dentro de los años 2006 a 2011 nunca se aprobó presupuestos fundamento de expensas comunes pretendidas vía ordinaria, tal como se deduce de las actas de asamblea allegadas, además de que varias de las actas de asamblea jamás fueron legalmente suscrita en los términos del artículo 47 de la ley 675 de 2001 (asambleas de 2003, 2004, 2005, 2006, 2007 y 2011), para el año 2008 no se indicó el valor de la cuota y en el año 2009, se dio aplicación al PARAGRAFO TRANSITORIO, además que en la asamblea general ordinaria del año 2010 claramente se indicó -en relación con los gastos de 2009:

**"8 Informe de ingresos y gastos año 2009**

El señor Marco Antonio Paredes, hizo una presentación de ingresos y egresos en la vigencia de 2009.

En resumen, se recaudo el 99% (\$20.528.810), del presupuesto proyectado por cuotas de administración, quedando un saldo por recaudar de \$100.000

Los gastos de mantenimiento para el condominio, fueron de (\$13.294.717)

Los gastos por salarios y prestaciones, fuero (\$7.745.667)

Para la fecha de corte queda un saldo disponible de \$11.757.889.00

El detalle de cada uno de ellos se presenta en la copia del informe que se anexa al acta y los soportes forman parte del archivo de documentos de la copropiedad"

Todo lo cual determina:

- Que el presupuesto anual de 2009 -expensas comunes causadas- fue la suma de \$21'040.284.00
- Que en años anteriores, en relación con el recaudo, existían saldos a favor por la suma de \$11.757.889.00, de donde se deduce que no existieron gastos que justifiquen el cobro de las expensas comunes aquí pretendidas.

**PABLO ALEJANDRO ORJICA SORTEGA**

**ABOGADO**

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

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

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

- Que el citado presupuesto se estableció aplicándose el PARAGRAFO TRANSITORIO de la CLAUSULA DECIMA.
- Que el citado presupuesto, conforme al reglamento de copropiedad en donde se establece un coeficiente igual para todos los lotes, determinaba que el presupuesto anual de 2009 por la suma de \$21'040.284.00 dividido entre 82 lotes, implicaba una expensa anual de \$256.588.82 y/o \$21.382.40, correspondiente a la correspondiente cuota de administración mensual en los términos señalados en la correspondiente asamblea.

Posteriormente, en el año 2011 (si se admite el acta sin firma del secretario), se precisó, en relación con el informe de tesorería entre marzo de 2010 y febrero de 2011, lo siguiente:

"Durante el periodo se recaudo por concepto de cuotas de Administración la suma de \$24.445.658.00.

El presupuesto de recaudo estaba estimado en la suma de \$30.872.000.00.

Queda pendiente de recaudar de este periodo la suma de \$6.426.342 más la sanción por mora respectiva, los cuales se resumen a continuación:...

El condominio tuvo gastos durante el periodo mencionado de \$29.256.462, quiere esto decir que se gastaron \$4'810.804 más de lo recaudado

Gastos Condominio	\$18'045.422
-------------------	--------------

Salario Victor	\$6'900.000
----------------	-------------

Prestaciones y Parafiscales	\$3'042.074
-----------------------------	-------------

Otros gastos	\$902.966.00"
--------------	---------------

El saldo en bancos al 28 de febrero de 2011 es de \$8.345.852"

De donde se advierte que para el año 2010 -como en años anteriores-:

- Los gastos (expensas comunes) nunca correspondieron a 82 lotes x la cuota de \$120.000.00, que correspondería a \$9.940.000.00 mensuales y \$118.080.000.00 anuales, en ningún acta se establece unos gastos o presupuesto aprobado en ese valor que hubiere originado cuotas de administración en ese valor.
- Que objetivamente las expensas (gastos causados) tenía un valor anual de \$29.256.462.00, que se dividieron aplicándose el parágrafo transitorio, y qué, en todo caso, de dividirse aquella suma entre 82 unidades privadas (conforme al reglamento de copropiedad en igualdad de coeficiente) conllevaría unas expensas anuales por unidad privada de \$356.786.12 y/o mensuales de \$29.732.17

Para el año 2012 (asamblea general ordinaria de 2012) se indicó en el INFORME DE TESORERIA ENTRE MARZO DE 2011 Y FEBRERO DE 2012:

"Durante el periodo se recaudo por concepto de cuotas de Administración la suma de \$27.649.274

El presupuesto de recaudo estaba estimado en la suma de \$33'500.000.00

Queda pendiente de recaudar de este periodo, la suma de \$13.933.068 más la sanción por mora respectiva, los cuales se resumen a continuación:...

El saldo en bancos al 29 de febrero de 2012 es \$12.562.539.."

AL HECHO DECIMO PRIMERO: NO SE ADMITE.

97

**PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA**

**ABOGADO**

Calle 13 No. 5-42 Local 102 Casillero 045 Barrio Centro Municipio de Cota (Cundinamarca)  
Celular: 3152433091 / E-mail: [paalecaor@gmail.com](mailto:paalecaor@gmail.com)

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

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

AL HECHO DECIMO SEGUNDO: ES PARCIALMENTE CIERTO en cuanto a la aplicación del PARAGRAFO TRANSITORIO después de la vigencia de la ley 675 de 2001.

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

AL HECHO DECIMO TERCERO: NO SE ADMITE.

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

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

**La certificación anexa no corresponde a la realidad atendiendo que la demandante pretende el pago de presuntas cuotas de administración no canceladas por el demandado, a partir del julio de 2008 hasta julio de 2011, por un valor de \$120.000.00 mensuales cuota para cada lote, lo que no tiene fundamento en las actas de asamblea comprendida de 2006 hasta 2011; por lo que el cobro certificado por la suma de \$82.097.755.00 no es legal, además que no corresponde al reglamento de copropiedad en los términos citados (cobro ilegal, injustificado y sin justa causa); certificación que es contraria a la realidad constituyendo una falsedad en documento privado como un posible fraude procesal al allegarse como prueba al proceso de la referencia.**

AL HECHO DECIMO CUARTO: NO SE ADMITE.

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

**PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA**

**ABOGADO**

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

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

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

situación legal y de propiedad de los lotes actuales y si existiere algún soporte legal en contrario se notificará al Consejo de Administración y a la Asamblea General”.

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

Es cierto lo relacionado con la demanda ejecutiva presentada y relacionada en el citado hecho (proceso 2014-00366 del JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGA), la que correspondió de junio de 2009 a marzo de 2014, en todo caso con las limitaciones legales señaladas anteriormente.

En razón a lo anterior no es cierta la liquidación de cuotas de administración e intereses de mora por cada lote de propiedad enunciado en el citado hecho, puesto que vuelve y se reitera, entre el 2003 al 2011, no se fijaron las cuotas allí relacionadas.

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

La liquidación relacionada no tiene fundamento en las actas de asamblea para los años comprendidos de julio de 2008 a julio de 2011 ya que:

- **El demandado, en condición de donatario y cesionario de la SRA LETICIA CEBALLOS DE VARGAS, parceladora, hace parte de lo establecido en el PARAGRAFO TRÁNSITORIO del ARTÍCULO DECIMO de la escritura 1337 de 1992 de la Notaria Sexta; reglamento de copropiedad actualmente vigente en los términos citados.**
- **No existe prueba del valor de las cuotas de administración de los años 2006 a 2010 (abril 1 de 2010).**
- **A partir de 2010 se fijó una cuota de \$100. 000.para lotes -según acta No.20 de 2010- fijado para los lotes efectivamente vendidos (no los que hacían parte de los parceladores (FAMILIAS VARGAS CEBALLOS)), lo que se corrobora con el presupuesto proyectado y discutido en el acta de 2011 cuando se analizó el ejercicio de 2010.**
- **No existe prueba del valor de la cuota de administración fijada para el año 2011 ya que el acta existente no fue debidamente suscrita por su secretario.**
- **Mi poderdante es propietaria de lotes ubicados en zona sin desarrollar, que a la luz de la ley 675 de 2001, invocada por la demandante, carecen de área construida en los términos del artículo 26 de la mencionada norma.**

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

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

En relación con los numerales 16.1 a 16.4:

98

**PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA**

**ABOGADO**

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

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

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

- La asamblea general ordinaria de 2014 se realizó con la presencia de la FAMILIA VARGAS CEBALLOS y otros propietarios, habiéndose desarrollado la misma en los términos respectivos.
- En efecto la citada asamblea fue demandada y suspendida dentro del proceso 25290400300120140046800.
- No es cierto que la citada asamblea general hubiere sido declarada nula en su totalidad, ya que el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA decretó sólo nulo el hecho de haberse dado aplicación PARAGRAFO TRANSITORIO, mediante providencia proferida en febrero 14 de 2017, al considerar que el CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, como conjunto, se encontraba regulado por la ley 675 de 2001 en los términos del artículo 86 de la citada norma, existiendo la obligación de pago por parte de todos los propietarios de inmuebles de la propiedad horizontal en los términos del artículo 29 de la citada norma. Igualmente, al considerar que el pago de las cuotas, por parte de la FAMILIA VARGAS CEBALLOS, mediante la aplicación del PARAGRAFO TRANSITORIO era inequitativo.

En relación con los numerales 16.5 a 16.6:

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

En relación con el numeral 16.7:

- No es cierto que las asambleas de 2013, 2016, 2017 y 2018, siendo una afirmación absolutamente tendenciosa, ajena a la verdad y desleal -LA PARTE DEMANDANTE CONOCIÓ VARIOS FALLOS ANTES DE LA PRESENTACION DE LA DEMANDA DE LA REFERENCIA-, se hubieren demandado por la FAMILIA VARGAS CEBALLOS "con el único interés de disputar la designación de administrador y representante legal dirigida, justamente a cercenar o truncar mecanismos de recuperación de cartera morosa mediante los procesos ejecutivos adelantados", puesto que las mismas se han demandado ante la violación de las normas y los estatutos, lo que ha conllevado que hoy existan varios fallos de nulidad hoy en firme, así:
  - a. Asamblea general ordinaria del 27 de abril de 201, declarada nula por el JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGA, dentro del Proceso Abreviado 2013-00489 de JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, en sentencia del 1 de noviembre de 2019, hoy en firme al haberse desistido el recurso por la demandada.
  - b. Asamblea general ordinaria del 23 de abril de 2016, declarada nula por el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA, dentro del Proceso Abreviado 2016-00215 de JULIO EDUARDO VARGAS Y OTROS

**PABLO ALVARADO ORTIGAS ORTEGA**

**ABOGADO**

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

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

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

contras CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTO II; en sentencia del 29 de enero de 2019, confirmada por la SALA CIVIL FAMILIA del TRIBUNAL SUPERIOR DE CUNDINAMARCA el 30 de julio de 2018

- c. Asamblea general ordinaria del 11 de marzo 2017, declarada nula por el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA, dentro del Proceso Verbal 2017-00188 de JULIO EDUARDO VARGAS Y OTRA contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, en sentencia del 18 de noviembre de 2019, hoy en firme.
- d. Asamblea general extraordinaria del 19 de agosto de 2017, declarada nula por el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA, dentro del Proceso Verbal 2017-00435 de JULIO EDUARDO VARGAS Y OTRA contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, en sentencia del 3 de julio de 2019, hoy en firme al haberse declarado desierto el recurso de apelación interpuesto por la demandada.
- e. Asamblea general extraordinaria del 11 de noviembre de 2017, declarada nula por el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA, dentro del Proceso Verbal 2017-00435 de JULIO EDUARDO VARGAS Y OTRA contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, en sentencia del 5 de junio de 2019, hoy en firme.
- f. Asamblea general ordinaria del 31 de marzo de 2018, declarada nula por el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA, dentro del Proceso Verbal 2017-00203 de JULIO EDUARDO VARGAS Y OTRA contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, en sentencia del 5 de junio de 2019, hoy en firme al haberse confirmado en segunda instancia el día 1 de noviembre de 2019.
- g. Asamblea general extraordinaria del 30 de junio de 2018, declarada nula por el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA, dentro del Proceso Verbal 2017-00312 de JULIO EDUARDO VARGAS Y OTROS contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, en sentencia del 18 de noviembre de 2019, hoy en firme.

Como se puede observar de nueve (9) demandas de impugnación presentadas por la FAMILIA VARGAS CEBALLOS se han proferido ocho fallos en firme en los que se ha accedido a las pretensiones demandadas (declarar nulas las asambleas generales ordinarias y extraordinarias realizadas entre 2016 a 2018 realizadas por propietarios minoritarios), lo que desvirtúa las afirmaciones tendenciosas señaladas en el numeral 16.7 de la demanda.

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

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

- 1- No es cierto que se hubiere declarado nula la asamblea de 2014 en su totalidad.
- 2- No es cierto que el proceso ejecutivo 2014-366, hubiere decaído en los términos citados; proceso en el que se repuso el mandamiento de pago ante la falta de claridad de los hechos demandados, al igual que frente al hecho de que el señor MARCO ANTONIO PAREDES RANGEL, administrador del CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II elegido en asamblea general ordinaria de 2013, ya no ostentaba tal calidad.

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

No es cierto que hubiere existido abuso de poder. Las revocatorias de poderes, en algunos procesos, se realizó por el respectivo administrador (elegido en asamblea de 2015) ante la falta de claridad de los hechos demandados, al igual que frente al hecho de que el señor MARCO ANTONIO

99

**PABLO ALEJANDRO ORJIGAS ORTEGA**

**ABOGADO**

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

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

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

PAREDES RANGEL, administrador del CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II elegido en asamblea general ordinaria de 2013, ya no ostentaba tal calidad. Así mismo, en varios procesos se admitió las excepciones previas por indebida representación de la demandada.

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

- Se desconoce los contratos firmados entre el CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II y la DRA MIREYA RAMIREZ PULIDO.
- Se desconoce los gastos relacionados en los numerales 19.1 a 19.3, ya que los mismos no fueron aportados dentro de los respectivos procesos.
- No existe causa legal ni nexo causal frente a lo pretendido como una responsabilidad civil extra – contractual frente a procesos fallidos.
- El pago de anticipos a la apoderada corresponde a un gasto asumido por el CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS, del cual se desconoce facultades y/o facultad legal atendiendo que desde el año 2013 las asambleas generales de propietarios se encuentran demandas como suspendidas, además de que la asamblea de 2013 fue suspendida (febrero de 2015) además declarada nula (noviembre 1 de 2019), habiéndose celebrado las asambleas de 2014 y 2015, que si bien posteriormente se declararon nulas objetivamente tuvieron ocurrencia como vigencia en los años correspondientes. Se desconoce con que facultad legal se convino contrato con DRA MIREYA RAMIREZ PULIDO, para el inicio de acciones ejecutivas.
- La contratación de un apoderado es un contrato de medio y no de resultado, por lo que la garantía de resultado pretendida no existió.
- Los gastos para el desarrollo de un proceso son propios de todo proceso judicial que en todo caso está sujeto a un resultado; sin que exista prueba de que con los citados gastos se garantizaba la obtención de los pagos pretendidos; su cobro procede cuando ha existido una acción judicial efectiva frente a lo demandado con la liquidación de costas y agencias en derecho; lo que no existió en relación con los procesos señalados en los DECIMO SEPTIMO y DECIMO OCTAVO.
- No existe prueba de causa legal y nexo causal en relación con el HECHO DECIMO SEXTO, no habiendo existido maniobras de obstrucción en los términos señalados. Téngase en cuenta que la asamblea de 2014 no se anuló en su totalidad sino parcialmente y la asamblea de 2015 fue declarada nula por indebida comparecencia, nunca por maniobras de obstrucción.

AL HECHO VIGESIMO: NO SE ADMITE.

Se reitera:

- El acta de asamblea general ordinaria de 2014 no se declaró nula en su totalidad conforme a lo señalado anteriormente.
- El acta de asamblea general extraordinaria de 2015 fue declarada nula por indebida convocatoria.

**PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA**

**ABOGADO**

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

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

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

- No es cierto. Para el año 2016 los propietarios minoritarios tomaron la administración y, en consecuencia, bajo su responsabilidad, estaba el cobro de las cuotas de administración del 1 de julio de 2006 al 1 de julio de 2008; sin culpa del demandado o la FAMILIA VARGAS CEBALLOS.
- Las cuotas de administración comprendida del 1 de julio 2006 a 1 de julio de 2008 NUNCA fueron demandadas vía ejecutiva y/u ordinaria por el denominado CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II.

AL HECHO VIGESIMO PRIMERO: NO SE ADMITE.

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

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

AL HECHO VIGESIMO SEGUNDO: SE ADMITE.

AL HECHO VIGESIMO TERCERO: NO SE ADMITE.

Se reitera:

- 1- El demandado, bajo el principio de la buena fe al igual que bajo la premisa de que la parcelación no estaba sujeta a Régimen de Propiedad Horizontal sino al reglamento de copropiedad que regulaba, desde el punto de vista contractual civil (relación contractual familia parceladora y compradores), dio aplicación al PARAGRAFOTRANSITORIO del ARTICULO DECIMO, el que fue coadyubado por vario años por los propietarios compradores como minoritarios hasta el momento en que se celebró la asamblea general del 27 de abril de 2013 en la que, hasta ese momento, se desconoció el citado parágrafo bajo la premisa de aplicar la ley 675 de 2001.
- 2- Aspecto que incluso, hoy, es corroborado por la Doctora NORA PABON, reconocida doctrinante en la materia de Propiedad Horizontal a nivel nacional, mediante concepto jurídico solicitado por la familia VARGAS CEBALLOS con el fin de aclarar la realidad jurídica de la parcelación, el reglamento de copropiedad, la

100

**PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA**

**ABOGADO**

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

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

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

vigencia o no del PARAGRAFO TRANSITORIO DE LA CLAUSULA DECIMA y la ley 675 de 2001.

- 3- Como se indicó anteriormente el demandado no dejó de pagar cuotas de administración desde el año 2003, simplemente dio aplicación al reglamento de copropiedad fijado para el desarrollo, bajo el principio de buena fe, en su condición de cesionario de los derechos del parcelador (en virtud de la escritura de donación), de lo establecido en el PARAGRAFO TRANSITORIO del ARTICULO DECIMO y de que sólo hasta el año 2013 se dispuso, por asambleas general de propietarios, hacer el cobro a la totalidad de los miembros de la FAMILIA VARGAS CEBALLOS.
- 4- Con ocasión a lo anterior, se originó un cobro retroactivo a sabiendas de NUNCA se aprobó un presupuesto de gastos que incluyera la totalidad de las 82 unidades, de carácter exponencial atendiendo que las cuotas fijadas antes del año 2013 se fijaron con fundamento en el PARAGRAFO TRANSITORIO, respecto de los lotes efectivamente vendidos y los cinco predios propiedad de los parceladores, en cabeza de la señora LETICIA CEBALLOS DE VARGAS.
- 5- La certificación anexa no corresponde a la realidad atendiendo que la demandante pretende el pago de presuntas cuotas de administración no canceladas por el demandado, a partir del julio de 2008 hasta julio de 2011, por un valor de \$120.000.00 mensuales cuota para cada lote, lo que no tiene fundamento en las actas de asamblea comprendida de 2006 hasta 2011; por lo que el cobro de la suma de CUATRO MILLONES CUATROSCIENTOS CUARENTA MIL PESOS (\$4'440.000.00) como cuotas de administración, comprendidas desde julio de 2008 hasta julio de 2011, junto con intereses moratorios, conforme a certificaciones allegadas, no es legal.
- 6- Si bien existe el fallo proferido en el proceso ejecutivo 2016-00269 del JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA, en contra de la aquí demandada, ello no justifica las pretensiones demandadas respecto del cobro de cuotas de administración comprendidas de julio de 2018 a julio de 2011, atendiendo que:
- La acción allí adelantada fue la de un proceso ejecutivo que se dio absoluta credibilidad a las certificaciones expedidas en los términos del artículo 48 de la ley 675 de 2011, por el Administrador del momento (SR MARCO ANTONIO PAREDES RANGEL), y presumiendo la legalidad de las cuotas objeto de cobro con fundamento en la asamblea de 2011, al no haberse demandado esta en el termino legal; sin tener en cuenta que la citada asamblea no reunía los requisitos del artículo 47 de la ley 675 de 2001 a efectos de deducir la presunción de ocurrencia de lo allí señalado, ya que no se suscribió en legal forma por el administrador ni el secretario (ver documento al respecto).
  - A diferencia de lo ocurrido en aquel proceso, procede el análisis sustancial de fondo de las actas de asamblea de 2003 a 2011, a la luz de lo establecido en la misma ley 675 de 2001, en cuanto a:

**PABLO ALVARADO ORJICA SORTEGA**

**ABOGADO**

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

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

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

- a- Varias actas de asamblea no fueron suscritas en legal forma y se carece de prueba del valor de las cuotas de administración para los años 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008 y 2011.
- b- Dentro de las asambleas de 2009 y 2010 existe prueba de los presupuestos aprobados que desvirtúan al cobro de las cuotas de administración pretendidas, igual, de considerarse prueba el acta de 2011, se verifica objetivamente que NUNCA se aprobó un presupuesto para 82 unidades privadas en los valores pretendidos, ni jamás se causó un gasto (expensas comunes causadas) que justifique el cobro de cuotas de administración pretendidas vía ordinaria.
- c- En la actuación judicial de la referencia, como proceso declarativo más no ejecutivo, el funcionario judicial cuenta no sólo con la facultad legal sino con el deber legal de procurar la prevalencia del derecho sustancial frente a lo pretendido teniendo en cuenta el contexto general de las actas frente a la naturaleza jurídica de la parcelación (conformada por 82 unidades privadas) como lo efectivamente discutido como aprobado respecto de presupuestos como expensas causadas; actas en las que se advierte que jamás se aprobó los presupuestos ni se causó las expensas pretendidas respecto de lo demandado.

AL HECHO VIGESIMO CUARTO: NO SE ADMITE.

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

Nulidad absoluta que es evidente existiendo suficientes antecedentes al respecto.

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

**4. EXCEPCIONES DE MÉRITO.**

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

- Prescripción de la acción ordinaria:

101

**PABLO ALEJANDRO ORJIGAS ORTEGA**

**ABOGADO**

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

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

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

Atendiendo lo establecido en el artículo 2536 del Código Civil Colombiano<sup>29</sup>, solicito se declare la prescripción de todas aquellas condenas que se pretenden habiendo transcurrido el término de 10 años para hacer exigibles las mismas y sin que se hubiere interrumpido el término con ocasión a la presentación de la demanda.

Para el efecto solicito tener en cuenta que se pretende el cobro, vía acción ordinaria, respecto de cuotas de administración causadas a partir de julio de 2008 a junio 30 de 2011, estando prescritas aquellas que superan los 10 años sin haberse interrumpido la citada forma de extinción legal de las obligaciones con la presentación de la demanda.

**- Falta de legitimidad:**

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

- Nunca se constituyó como una propiedad horizontal al no haberse dado cumplimiento a los requisitos ad sustancian establecidos en su momento en los artículos 2, 3, 4, 5 y 6 del Decreto 1365 1987, en concordancia con los artículos 19 de la ley 182 de 1948 y los artículos 2, 3, 4 y 10 de la ley 16 de 1985 respecto de lo protocolizado mediante escritura 1337 del 3 de marzo de 1992 de la Notaria Sexta de Bogotá; ya que al desarrollo denominado CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II jamás se le otorgó licencia de construcción, por OFICINA DE PLANEACIÓN, en la que constare la destinación de sus lotes como propiedad horizontal habiéndosele ni tampoco sometió expresamente a la ley 16 de 1985 o la ley 182 de 1948, conforme lo establecía el artículo 10 de la ley 16 de 1985, además de haberse omitido otros aspectos establecidos en el artículo 5 del Decreto 1365 de 1987 (numerales 3, 14); omisión que como tal impide la aplicación de lo establecido en el artículo 86 de la ley 675 de 2001.
- Con ocasión a lo anterior, al CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II no se le debió haber registrado personería jurídica como una propiedad horizontal sin ánimo de lucro por parte de la ALCALDIA DE FUSAGASUGA, al no haberse constituido la misma por falta de cumplimiento de los requisitos de ley.
- Al ser una parcelación rural a la que no se le expidió licencia de construcción para desarrollarse como propiedad horizontal ni se acogió expresamente a la ley 16 de 1985 o la ley 182 de 1948 -en los términos señalados por el artículo 10 de la ley 16 de 1986 en concordancia por lo establecido en la Sentencia C-336 de 1996 cuando se analizó la exequibilidad del artículo 2 de ésta ley- no se cumple, sustancialmente, con los requisitos establecidos en los artículos 25 y 26 de la ley 675 de 2001 para la definición de coeficientes con los cuales se estima la participación en los cobros de expensas comunes para cuotas ordinarias o

---

<sup>29</sup> **Artículo 2536. Prescripción de la acción ejecutiva y ordinaria**

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

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

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

**PABLO ALVARADO ORTIZ**

**ABOGADO**

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

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

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

extraordinarias. Sino existen área construidas sobre lotes de terreno de una parcelación, a la luz de la ley 675 de 2001, no se podría establecer el coeficiente para los fines de pago.

- **Existe una realidad sustancial que no ha sido solucionada para la parcelación denominada CONJUNTOTURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, al no haberse constituido formalmente la propiedad horizontal, frente a una época en la que las normas vigentes (ley 182 de 1948, 16 de 1985 y el Decreto Reglamentario 1365 de 1986) se referían expresamente a desarrollos (conjunto y/o edificios) urbanos -razón de ser de las normas vigentes para ese momento; sólo hasta la ley 675 de 2001 se reglamento lo relacionado con las parcelaciones en su artículo 85 -de manera retroactiva-.**
- **Prevalencia del reglamento de copropiedad -que no es un reglamento de propiedad horizontal-:**

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

- a. Es claro que en la escritura citada se estableció el PARAGRAFO TRANSITORIO de su ARTICULO DECIMO: "Teniendo en cuenta que son los propietarios individuales quienes gozan y se benefician de las zonas comunales y de la celaduría, mientras estén en venta las unidades remanentes por parte de los urbanizadores estos pagarán un equivalente a las cuotas de cinco unidades; pero si el remanente por vender fuere de 20 o más sólo pagarán un equivalente a 2 o 3 cuotas, y si el remanente fuere de 10 o menos unidades pagarán el equivalente a una cuota", habiéndose igualmente establecido en el ARTIULO DECIMO del reglamento de copropiedad "Las cuotas para expensas comunales empezarán a contarse y deberán pagarse obligatoriamente desde el día primero del mes de la firma de la promesa de compraventa, o en su defecto de la Escritura" frente las condiciones del desarrollo.
- b. **Parágrafo transitorio aplicable a mi poderdante, en condición de donataria del parcelador, conforme a lo establecido en la escritura de donación citada:**  
**"DECIMA: LA DONANTE, en su condición de propietaria y parceladora del conjunto "Hacienda La Vega de Ostos II, cede a la DONATARIA todos los derechos que le corresponden como tal, y LA DONATARIA se subroga en los mismos respecto a los lotes materia de esta donación a fin de que pueda continuar desarrollando la parcelación con los lotes materia de esta donación conforme a las disposiciones que regulan dicha parcelación".**
- **Inexistencia de causa legal respecto de los cobros de cuotas de administración:**

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

102

**PABLO ALEJANDRO ORJIGAS ORTEGA**

**ABOGADO**

Calle 13 No. 5-42 Local 102 Casillero 045 Barrio Centro Municipio de Cota (Cundinamarca)  
Celular: 3152433091 / E-mail: [paalecaor@gmail.com](mailto:paalecaor@gmail.com)

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

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

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

Al respecto se solicita tener en cuenta que:

- **No existe prueba del valor de las cuotas de administración -para cada lote-, en los términos demandados, para los años 2007, 2008 y 2009, ya que las actas de 2006 como 2007 nunca fueron firmadas por el presidente ni el secretario, en consecuencia, no se cumple con lo establecido en el artículo 47 de la ley 675 de 2001.**
- **Tampoco existe prueba que el presupuesto proyectado, para los años 2010 y 2011, tal como se deduce de las actas de asamblea correspondiera al total de unidades privadas (82) multiplicado por el valor cuota lote y/o valor cuota casa.**
- **De acuerdo a las actas se establece:**
  - 1- **Que para el año 2007 el presupuesto proyectado anual fue la suma de \$21.421.733.00 , que dividido entre 82 lotes da un promedio anual de \$261.240.00, esto es, \$21.770.00 cuota mensual (según acta 15 de 2008).**
  - 2- **Solo en el año 2010, según acta No. 20, se fija una cuota de administración para lotes y casas, haciendo la excepción respecto de las cuotas a cargo de la señora LETICIA CEBALLOS DE VARGAS, como parcelador, en aplicación del PARAGRAFO TRANSITORIO de la cláusula décima; en la que se estableció una cuota de administración mensual, a partir del 1 de abril de 2010, para lotes, de \$100.000.00 y después del 10 de \$105.000.00. Acta en la que se afirma que el presupuesto proyectado (para el ejercicio anterior) fue del 90%, en un valor de \$20.528.810.00, quedando un saldo por recaudar de \$100.000.00. A pesar de lo anterior, en el Acta No. 21 del 9 de abril de 2011, correspondiente a la ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS CELEBRADA EL 09 DE ABRIL DE 2011, se indicó que el presupuesto anual proyectado entre marzo de 2010 y febrero de 2011 era la suma de \$30.872.000.00, relacionando a los deudores morosos sin**

**PABLO ALEJANDRO ORJIGAS ORTEGA**

**ABOGADO**

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

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

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

que se hiciera mención del propietario demandado en el proceso de la referencia.

- 3- En el acta No. 21 del 9 de abril de 2011, sin firma del secretario, se establece una cuota de administración, para lotes, de \$110.000.00 mensuales así como una sanción de \$10.000.00 para los propietarios que cancelen después del día 16 de cada mes, estos vigentes a partir del 1 de mayo de 2011. A pesar de lo anterior en Acta de abril 7 de 2012 (Acta No. 22) se afirma que el presupuesto anual, según informe de tesorería entre marzo de 2011 y febrero de 2012, era la suma de \$33.500.000.00, sin que se relacione como moroso al demandado de la referencia.
- 4- La asamblea de 2013, donde se convino el cobro a todos los propietarios -de manera retroactiva y exponencial-, fue declarada nula. Del análisis objetivo de las diferentes actas de asamblea se establece claramente que nunca se tuvieron en cuenta la totalidad de los 82 lotes que conformaban la propiedad horizontal atendiendo que se aplicó siempre la relación lotes vendidos efectivamente y cinco lotes de los parceladores (FAMILIA VARGAS CEBALLOS), solo hasta el año 2013 se dispuso exigir el pago a todos los lotes de forma exponencial -retroactiva como ultractiva-; fecha desde la que se les consideró morosos y comenzó a cobrárseles a pesar de que se trataba de una entidad sin ánimo de lucro que generaba excedentes en lo recaudado frente a lo gastado.

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

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

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

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

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

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

103

**PABLO ALEJANDRO ORTIZ ORTEGA**

**ABOGADO**

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

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

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

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

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

**Artículo 1741. Nulidad absoluta y relativa**

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

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

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

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

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

**- La innominada:**

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

**Artículo 282. Resolución sobre excepciones**

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

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

**PABLO ALVARADO ORJICA SORTEGA**

**ABOGADO**

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

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

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

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

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

**5. OBJECCION AL JURAMENTO ESTIMATORIO**

Atendiendo lo establecido en el artículo 206 del Código General del Proceso se objeta el JURAMENTO ESTIMATORIO respecto de las pretensiones demandadas, establecido en las suma total de **OCHENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS CATORCE PESOS CON CUARENTA Y CUATRO CENTAVOS (\$89.214.000.44) constituida por la suma de DOS MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS (\$2'676.289.00) como daño emergente” y “OCHENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS (\$86.357.755.00) como lucro cesante consolidado**, lo anterior con fundamento en los siguientes aspectos:

- 1- Lucro cesante consolidado, correspondiente al valor de las cuotas de administración dejadas de pagar y sus intereses causados, respecto de los lotes 34, 35, 36, 37, 38, 39 y 40 por un valor cuotas respectivas lote de \$4'440.000.00 - para un total de \$31'080.000 y un valor intereses moratorios de \$, para un total de \$12'362.036.00 para cada lote por un valor total de \$86.537.755.50
- 2- Daño emergente, correspondiente a gastos procesales causados en recuperación de cartera, respecto de ejecutivos radicados en 2014, por la suma de DOS MILLONES DOSCIENTOS SEENTA Y SEIS MIL OCHENTA Y NUEVE PESOS (\$2'676.289.00)

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

- i) **En relación con el lucro cesante consolidado por la suma de \$86.537.755.00**
  - a- Desde el punto de vista sustancial, como se indicó a lo largo de la presente contestación, no procede el cobro de las cuotas de administración frente a la vigencia del **PARAGRAFO TRANSITORIO del ARTICULO DECIMO** de la escritura 1337 de 1992 de la Notaria Sexta respecto de los lotes del demandado, en su condición de cesionario de los derechos de la parceladora, conforme a lo establecido en la cláusula **DECIMA** de la escritura de donación citada.
  - b- La liquidación se fundamenta en cuotas de administración que no corresponden para los años 2008 a 2011, ya que se relacionan diferentes valores (unos certificados con fundamento en un valor cuota de

104

**PABLO ALEJANDRO ORJIGAS ORTEGA**

**ABOGADO**

Calle 13 No. 5-42 Local 102 Casillero 045 Barrio Centro Municipio de Cota (Cundinamarca)  
Celular: 3152433091 / E-mail: [paalecaor@gmail.com](mailto:paalecaor@gmail.com)

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

administración de \$120.000.00 que no corresponde para los meses y/o años objeto de cobro) y otros enunciados, para lo cual se debe tener en cuenta:

- No existe prueba del valor de las cuotas de administración -para cada lote-, en los términos demandados, para los años 2007, 2008 y 2009, ya que las actas de 2006 como 2007 nunca fueron firmadas por el presidente ni el secretario, en consecuencia, no se cumple con lo establecido en el artículo 47 de la ley 675 de 2001.
- Tampoco existe prueba que el presupuesto proyectado, para los años 2010 y 2011, tal como se deduce de las actas de asamblea correspondiera al total de unidades privadas (82) multiplicado por el valor cuota lote y/o valor cuota casa.
- De acuerdo a las actas se establece:
  1. Que para el año 2007 el presupuesto proyectado anual fue la suma de \$21.421.733.00, que dividido entre 82 lotes da un promedio anual de \$261.240.00, esto es, \$21.770.00 cuota mensual (según acta 15 de 2008)
  2. Solo en el año 2010, según acta No. 20, se fija una cuota de administración para lotes y casas, haciendo la excepción respecto de las cuotas a cargo de la señora LETICIA CEBALLOS DE VARGAS, como parcelador, en aplicación del PARAGRAFO TRANSITORIO de la cláusula décima; en la que se estableció una cuota de administración mensual, a partir del 1 de abril de 2010, para lotes, de \$100.000.00 y después del 10 de \$105.000.00. Acta en la que se afirma que el presupuesto proyectado (para el ejercicio anterior) fue del 90%, en un valor de \$20.528.810.00, quedando un saldo por recaudar de \$100.000.00. A pesar de lo anterior, en el Acta No. 21 del 9 de abril de 2011, correspondiente a la ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS CELEBRADA EL 09 DE ABRIL DE 2011, se indicó que el presupuesto anual proyectado entre marzo de 2010 y febrero de 2011 era la suma de \$30.872.000.00, relacionando a los deudores morosos sin que se hiciera mención del propietario demandado en el proceso de la referencia.
  3. En el acta No. 21 del 9 de abril de 2011, sin firma del secretario, se informa una cuota de administración, para lotes, de \$110.000.00 mensuales, así como una sanción de \$10.000.00 para los propietarios que cancelen después del día 16 de cada mes, estos vigentes a partir del 1 de mayo de 2011. A pesar de lo anterior en Acta de abril 7 de 2012 (Acta No. 22) se afirma que el presupuesto anual, según informe de tesorería entre marzo de 2011 y febrero de 2012, era la suma de \$33.500.000.00, sin que se relacione como morosos al demandado de la referencia.
  4. Las pretendidas cuotas de administración ordinaria, junto con sus intereses moratorios, no tienen fundamento en expensas ordinarias legalmente aprobadas para el periodo pretendido, vía ordinaria, del 1 de julio de 2006 al 30 de julio de 2011 ya que: nunca se aprobó, desde el año 2008, cuotas de administración de \$120.000.00; pero además existe una confusión, con relación a los hechos de la demanda, ya que se relacionan otras cuotas de administración en el hecho cuarto para los años 2009 a 2011 así como lo señalado, como valor de las cuotas e intereses moratorios de las mismas, no corresponde a lo señalado en el hecho 3 (3.1 a 3.6), esto es, ni siquiera el juramento estimatorio tiene fundamento en los hechos de la demanda en lo que corresponde al lucro cesante consolidado.
  5. Con fundamento en lo anterior el valor estimado de cuota de administración no pagadas, del 1 de julio de 2006 al 30 de julio de 2008- por lote \$4'440.000.00

**PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA**

**ABOGADO**

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

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

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

-respecto de los lotes 34, 35, 36, 37, 38, 39 y 40- no es real ni corresponde a cuotas de administración del citado periodo para las unidades privadas citadas propiedad de mi poderdante demandado, y en consecuencia el cobro de los respectivos intereses moratorios por lote -como parte del lucro cesante consolidado-, en el valor de \$7.922.536.50, tampoco corresponde, por lo que el valor del lucro cesante consolidado estimado en un total de \$86.537.755.50 carece de fundamento legal pretendiéndose un cobro de lo no debido e ilegal.

- Se pretende el cobro retroactivo de una cuota de administración inexistente, ya que se aplica una cuota de administración de \$120.000.00 desde el 1 de julio de 2008 hasta 30 de julio de 2011, incluso allegándose una certificación que es contraria a la realidad.
- Al fijarse la cuota de administración en la suma de \$120.000.00, se incluye igualmente una sanción; por lo que al cobrarse intereses moratorios sobre la totalidad de la citada suma se vulnera el principio general del derecho del nom bis in ídem.
  - ii) En relación con el valor de daño emergente existe una inexactitud ya que se relacionan dos valores uno inicial de \$2'676.289.00:.
- a) Desde el punto de vista sustancial, como se indicó a lo largo de la presente contestación, no proceden los citados cobros al no existir causa legal para los mismos por no existir responsabilidad civil extra contractual respecto del demandado.
- b) No se evidencia nexo causal en relación con los cobros citados y la acción de mi poderdante.
- c) El pago de honorarios pretendido fue convenido entre la demandante y su apoderada, no fue objeto de determinación judicial; en consecuencia no existe causa legal para exigir el mismo al demandado frente a un obligación de medio y no de resultado, en relación con el cobro de la suma de \$4'900.000.00.
- d) Los gastos por procesos judiciales causados no tienen relación causal con el actuar del demandado frente al cobro realizado por la suma de \$8'568.723.00.
- e) El pretendido pago de condena en costas judiciales respecto de la impugnación de las asambleas de 2014 (2014-00489 del JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGA) y 2015 (319-2015 del JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA) por la suma de total de \$10.165.300.00 carece de fundamento legal atendiendo que:
  - 1- No existe causa legal ni nexo causal frente a lo pretendido como una responsabilidad civil extracontractual frente a decisiones de asamblea, ya que:
- Las decisiones de asambleas corresponden a actos de colectividad dentro del principio de participación y buena fe, lo anterior determinaría, que ante una decisión colectiva (por ejemplo: el Congreso de la República o demás

**PABLO ALEJANDRO ORJIGAS ORTEGA**

**ABOGADO**

Calle 13 No. 5-42 Local 102 Casillero 045 Barrio Centro Municipio de Cota (Cundinamarca)  
Celular: 3152433091 / E-mail: [paalecaor@gmail.com](mailto:paalecaor@gmail.com)

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

colectividades transfieran su responsabilidad plural como colectiva a cada individuo que la conforma frente a decisiones colectivas en perjuicio de la libre asociación y la democracia participativa).

- El acta de asamblea general ordinaria de 2014, dentro del proceso abreviado de impugnación No. 468 de 2014 (sentencia de segunda instancia) se declaró parcialmente nula, NO totalmente; no evidenciándose actuación dolosa o culposa del demandado<sup>30</sup>.
- El acta de asamblea general ordinaria de 2015, dentro del proceso abreviado de impugnación No. 319 de 2015 -de conocimiento en primera instancia del JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA, se declaró nula por su indebida convocatoria; no evidenciándose actuación dolosa o culposa del demandado<sup>31</sup>.
- No existe culpa o dolo.

Hasta aquí la objeción al juramento estimatorio.

**6. PETICION DE PRUEBAS**

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

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

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

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

Atendiendo la imposibilidad de entregar el material probatorio en físico, se procede a allegar virtualmente la siguiente documentación que admite envío frente a la imposibilidad de enviar videos de audiencias o de la parcelación:

- 6.2.1. Copia de la Escritura pública 1337 del 3 de marzo de 1992 suscrita en la Notaría Sexta de Bogotá, en la que consta el Reglamento de Propiedad Horizontal del CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II.
- 6.2.2. Copia de la Escritura pública 6704 del 30 de diciembre de 2002 suscrita en la Notaría Sexta de Bogotá, en la que consta la cesión de derechos de la calidad de urbanizador a favor de mi poderdante y en relación con los predios objeto de cobro
- 6.2.3. Copia del certificado de tradición matriz 157-37948 del CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II.
- 6.2.4. Copia de las actas existentes desde el año de 1998 a 2016 del CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II.
- 6.2.5. Concepto realizado por DRA NORA PABON respecto de la situación legal del CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II.

31.

<sup>30</sup> **ARTICULO 2341. <RESPONSABILIDAD EXTRACONTRACTUAL>**. El que ha cometido un delito o culpa, que ha inferido daño a otro, es obligado a la indemnización, sin perjuicio de la pena principal que la ley imponga por la culpa o el delito cometido.

<sup>31</sup> **ARTICULO 2341. <RESPONSABILIDAD EXTRACONTRACTUAL>**. El que ha cometido un delito o culpa, que ha inferido daño a otro, es obligado a la indemnización, sin perjuicio de la pena principal que la ley imponga por la culpa o el delito cometido.

**PABLO ALEJANDRO ORJIGAS ORTEGA**

**ABOGADO**

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

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

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

- 6.2.6. Respuesta de la SECRETARIA DE PLANEACION del Municipio de Fusagasugá a derecho de petición.
- 6.2.7. Certificación secretaria expedida por el secretario del JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA sobre la existencia del proceso verbal 2019-00241 de MARIA PATRICIA VARGAS CEBALLOS y otros contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II.
- 6.2.8. Copia del auto admisorio de la demanda proferido en el proceso verbal 2019-00241 de MARIA PATRICIA VARGAS CEBALLOS y otros contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II.
- 6.2.9. Copia del acta de asamblea general ordinaria celebrada el día 24 de marzo de 2019 demandada oportuna como legalmente en el proceso verbal 2019-00241 de MARIA PATRICIA VARGAS CEBALLOS y otros contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II.
- 6.2.10. En relación con la nulidad de la asamblea general ordinaria del 27 de abril de 2013 se allega certificación secretaria que da cuenta de la sentencia de nulidad allí decretada.
- 6.2.11. En relación con la nulidad de la asamblea general ordinaria del 23 de abril de 2016 se allega: a- Copia de la certificación secretarial que a cuenta de la sentencia de nulidad allí proferida. b- Copia de la sentencia de segunda instancia que confirmo la nulidad de la sentencia. 3-. Copia del acta de asamblea general celebrada el 23 de abril de 2016.
- 6.2.12. En relación con la nulidad de la asamblea general ordinaria del 11 de marzo 2017 se allega certificación en la que consta el fallo proferido en el 25290-3103-002017-00188 del JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA dentro del proceso de impugnación de actos de asambleas de JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS contra CONJUNTO TURISICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, de fecha 18 de noviembre de 2019. b. Copia de la asamblea general ordinaria del 11 de marzo de 2017 declara nula por falta de quorum legal.
- 6.2.13. En relación con la nulidad de la asamblea extraordinaria del 19 de agosto de 2017 se allega: a. Certificación y copia del acta de audiencia artículos 372 y 373 del Código General del Proceso, de fecha 3 de julio de 2019. c. Copia acta de la asamblea del 17 de agosto de 2017 declarada nula. d. Copia certificación secretarial del estado del proceso 25290-3103-001-2017-0435-00 del JUZGADO PRIMER CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA de JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS, SANTIAGO VARGAS CEBALLOS y LETICIA CEBALLOS DE VARGAS contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II e. Copia del auto admisorio de la demande del citado proceso.
- 6.2.14. En relación con la nulidad de la asamblea general extraordinaria de 11 de noviembre de 2017 se allega: a. Copia certificación secretarial del estado del proceso 25290-3131-001-2018-000011-00 del JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA de JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS y SANTIAGO VARGAS CEBALLOS contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II. b. Copia acta de asamblea general extraordinaria del 11 de noviembre de 2017. c. Copia del acta de audiencia articulo 373 del Código General del Proceso en donde consta el fallo de primera instancia en firme al declararse desierto el recurso de apelación interpuesto por la demandada. c. Copia auto del 21 de octubre de 2019 en el que se tiene en cuenta el auto que declaró desierto el recurso por la segunda instancia. d. Copia acta de audiencia celebrada por la SALA CIVIL FAMILIA del TRIBUNAL SUPERIOR DE

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

CUNDINAMARCA, el día 30 de septiembre de 2019 con la que se declara desierto el recurso de apelación interpuesto por la demanda contra la sentencia.

- 6.2.15. En relación con la nulidad de la asamblea general ordinaria celebrada el día 31 de marzo de 2018 se allega: a. Copia certificación secretarial del estado del proceso 25290-3131-001-2018-000203-00 del JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA de JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS, SANTIAGO VARGAS CEBALLOS y LETICIA CEBALLOS DE VARGAS contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II. c. Copia del fallo de segunda instancia de la SALA CIVIL FAMILIA DEL TRIBUNAL SUPERIO DE CUNDINAMARCA, de fecha primero de noviembre de 2019, con el cual se confirmó el citado fallo de primera instancia que declaró la nulidad de la asamblea general ordinaria de 2018. d. Copia del acta de asamblea general ordinaria celebrada el día 31 de marzo de 2018.
- 6.2.16. En relación con la nulidad de la asamblea general extraordinaria celebrada el 30 de junio de 2018 se allega: 1. Copia de la respectiva acta de audiencia de los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso del Proceso 252890031030022018-00312. 2. Copia del acta de asamblea general extraordinaria del 30 de junio de 2019. 3. Certificación del estado del proceso.

6.2.2. PRUEBAS DOCUMENTALES EXISTENTES EN EL PROCESO VERBAL DECLARATIVO DE CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II contra SANTIAGO VARGAS CEBALLOS, radicado con el número 2019-00208 en el JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGA:

Atendiendo las dificultades que se presentan con ocasión al COVID -19, desde mediados de marzo de 2020, de que la parte demandada reside en Canada, que su apoderado general reside en Bogotá, y que el suscrito reside en Cota, al igual que se encuentra en imposibilidad de viajar ante la comprobación positiva de COVID-19 de su cónyuge -el lunes 27 de julio de 2020-, igualmente presentando síntomas, solicito que en garantía al DERECHO FUNDAMENTAL DEL DEBIDO PROCESO, EL DERECHO DE IGUALDAD ANTE LA LEY COMO EL DERECHO DE DEFENSA, al igual que no se puede enviar -vía correo electrónico material (videos de audiencias y de la PARCELACION CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II) atendiendo el peso de la información digital; se ordene allegar las mismas pruebas documentales (CD y/o DVD) presentados oportunamente por el suscrito, como apoderado del señor SANTIAGO VARGAS CEBALLOS -en el que se tramita una demanda verbal similar a la de la referencia-, respecto de las siguientes pruebas:

- 1- Video de la parcelación CONJUNTO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, presentado en el proceso 2016-00177 del JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA.
- 2- Videos de las audiencias en las que se profirió fallo en los procesos:
  - a- Proceso Abreviado 2013-00489 del JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGA, de fecha 1 de noviembre de 2019, con el que se declaró la nulidad de la asamblea general ordinaria celebrada el 27 de abril de 2013.
  - b- Proceso Verbal 2016-00215 del JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA, sentencia de primera instancia, que declaró nula la asamblea general ordinaria de 2016, que fuera convocada por propietarios minoritarios.
  - c- Proceso Verbal 2017-00188 del JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA que declaró nula la asamblea general ordinaria de 2017.
  - d- Proceso Verbal 2017-00435 del JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA que declaró nula la asamblea general extraordinaria celebrada el día 17

**PABLO ALEJANDRO ORJIGAS ORTEGA**

**ABOGADO**

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

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

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

de agosto de 2017, en la que se pretendió, ilegalmente, re-aprobar una reforma al reglamento de copropiedad.

- e- Proceso Verbal 2018-00011 del JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA que declaro nula la asamblea general extraordinaria celebrada el 10 de noviembre de 2017.
- f- Proceso Verbal 2018-00203 del JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA que declaro nula la asamblea general ordinaria de 2018.
- g- Proceso Verbal 2018-00312 del JUZGADO SEGUINDO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA que declaro nula la asamblea general extraordinaria del 30 de junio de 2018.

**6.3. INTERROGATORIO DE PARTE:**

Solicito el que se fije fecha y hora para realizar interrogatorio de parte al señor JOSE GERMAN BELLO, persona mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C. y quien puede ser citado al CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II ubicado en la Vereda 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.

**6.4. TESTIMONIALES:**

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

107

**PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA**

**ABOGADO**

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

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

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

**MUNICIPIO DE FUSAGASUGA) y al correo electrónico: jormoral01@outlook.com, quien como propietario más antiguo de la parcelación puede dar cuenta de los siguientes aspectos:** 1. La inexistencia de expensas comunes respecto del cobro de cuotas de administración pretendidos para los años 2008 a 2011, objeto de demanda. 2. La ocurrencia de cobro de cuotas de administración a las 82 unidades privadas a partir de la asamblea general ordinaria de 2013 y no antes, con fundamento en la asamblea general ordinaria celebrada el día 27 de abril de 2013. 3. La inexistencia de fijación de cuotas de administración, para los años 2008 a 2011, objeto de demanda, respecto de los lotes propiedad del señor SANTIAGO VARGAS CEBALLOS. 4- La falsedad de las certificaciones allegadas al no corresponder a expensas aprobadas ni a cuotas fijadas en las asambleas de 2008 a 2011 pretendidas en el proceso de la referencia.

**LUIS ENRIQUE GUERRERO, 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 LOTE 46 (DIRECCION: VEREDA BOSACHOQUE BAJO – VÍA TIBACUY – CLUB EL BOSQUE- EN EL MUNICIPIO DE FUSAGASUGA) y al correo electrónico: carlos.guerrero96@gmail.com, quien como propietario en la parcelación puede dar cuenta de los siguientes aspectos:** 1. La inexistencia de expensas comunes respecto del cobro de cuotas de administración pretendidos para los años 2008 a 2011, objeto de demanda. 2. La ocurrencia de cobro de cuotas de administración a las 82 unidades privadas a partir de la asamblea general ordinaria de 2013 y no antes, con fundamento en la asamblea general ordinaria celebrada el día 27 de abril de 2013. 3. La inexistencia de fijación de cuotas de administración, para los años 2008 a 2011, objeto de demanda, respecto de los lotes propiedad del señor SANTIAGO VARGAS CEBALLOS. 4- La falsedad de las certificaciones allegadas al no corresponder a expensas aprobadas ni a cuotas fijadas en las asambleas de 2008 a 2011 pretendidas en el proceso de la referencia.

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

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

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

**8. ANEXOS**

**PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA**

**ABOGADO**

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

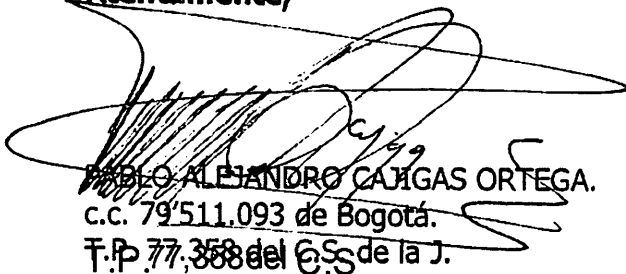
Celular: 3152433091 / E-mail: [paalecaor@gmail.com](mailto:paalecaor@gmail.com)

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

Al presente poder se anexa los siguientes documentos:

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

**Atentamente,**



PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA.  
c.c. 79'511.093 de Bogotá.  
T.P. 77,358 del C.S. de la J.