

194

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

Acta No. 32 de 2018

Fecha: Sábado 31 de marzo de 2018

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

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

DESARROLLO DE LA ASAMBLEA

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

1. VERIFICACION DE QUORUM

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

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

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

53% ASISTENCIAS.

24. COPROPIETARIOS HABILITADOS
70,8%

195

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

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

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

2.- ELECCIÓN DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

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

3.- LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.

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

Orden del día:

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

4. ELECCIÓN COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA DE ASAMBLEA.

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

Diana Ramírez, William Torres y Ricardo Mahecha.

5. INFORME CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN 2017

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

INFORME DE GESTION AÑO 2017

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

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

La gestión de administración ha sido atendida desde varios frentes:

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

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

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

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

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

Paulina y Cecilia Mendoza: mantenimiento y ornato

Marco Antonio Paredes y Germán Bello: manejo de recursos

Sandra Castro: Representación legal

Consejo de administración: Directrices de trabajo

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

196

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

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

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

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

Señores

COOPROPIETARIOS CONJUNTO VEGA DE OSTOS II
Bogotá D. C.

Asunto: Informe de Procesos a 31 de marzo de 2018

PROCESO EJECUTIVO 2DA INSTANCIA 331-2016
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
DEMANDANTE: CONJUNTO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
DEMANDADO: SANTIAGO VARGAS CEBALLOS

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

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

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

Condena en costas 1ª instancia: 11.007.136.00

Condena en costas 2ª instancia: 10.000.000.00

Total liquidación: \$143.309.000.00 más gastos del proceso.

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

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

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

PROCESO EJECUTIVO N° 2016-268

JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO

DEMANDANTE: CONJUNTO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

DEMANDADO: JULIO EDUARDO VARGAS

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

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

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

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

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

PROCESO EJECUTIVO N° 2016-269

JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO

DEMANDANTE: CONJUNTO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

DEMANDADO: MARIA CONSUELO VARGAS CEBALLOS

197
ESTADO ACTUAL: Sentencia a favor del CONJUNTO, La liquidación a la fecha es de \$20.383.585 por lote, desde marzo de 2011 hasta marzo de 2016, para un total adeudado de \$142.685.000 por capital e intereses.

Condena en costas 1° instancia: 4.000.000.00

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

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

PROCESO EJECUTIVO 413-2016

JUZGADO SEGUNDO CIVIL CIRCUITO

DEMANDANTE: CONJUNTO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

DEMANDADO: LETICIA CEBALLOS DE VARGAS

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

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

MEDIDAS CAUTELARES: Se encuentran embargados los siguientes inmuebles:

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

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

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

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

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

PROCESO EJECUTIVO 319-2016

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL

DEMANDANTE: CONJUNTO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

DEMANDADO: MARIA PATRICIA VARGAS CEBALLOS

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

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

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

PROCESO EJECUTIVO 319-2016

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL

DEMANDANTE: CONJUNTO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

DEMANDADO: MARIA PATRICIA VARGAS CEBALLOS

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

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

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

FECHA: 9- noviembre de 2017

PROCESO EJECUTIVO 384-2016

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL

DEMANDANTE: CONJUNTO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

DEMANDADO: JUAN MIGUEL VARGAS CEBALLOS

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

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

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

PROCESO EJECUTIVO 320-2016

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL

DEMANDANTE: CONJUNTO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

DEMANDADO: DANIEL VARGAS CEBALLOS

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

198

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

FECHA: 9- noviembre de 2017

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

PROCESO EJECUTIVO 500-2017

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL

DEMANDANTE: CONJUNTO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

DEMANDADO: HENRY SANCRISTAN Y SANDRA CUELLAR

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

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

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

PROCESO ORDINARIO N° 2016-177

JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO

DEMANDANTE: INVERSIONES SANTOS CAMARGO

DEMANDADO: JULIO EDUARDO VARGAS

OBJETO: INDEMNIZACIÓN OBRAS DE URBANISMO.

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

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

PROCESOS DE IMPUGNACION 489 DE 2013

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL

DEMANDANTE: JULIO EDUARDO VARGAS

DEMANDADO: VEGA DE OSTOS

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

PROCESO VIGENTE.

PROCESOS DE IMPUGNACION 468 DE 2014
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
DEMANDANTE: WILLIAM TORRES Y OTROS
DEMANDADO: VEGA DE OSTOS

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

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

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

PROCESO VERBAL IMPUGNACIÓN DE ACTAS 152-2016
JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO
DEMANDANTE: AMPARO OROZCO
DEMANDADO: CONJUNTO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

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

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

PROCESO VERBAL IMPUGNACIÓN DE ACTAS 2017-188
JUZGADO SEGUNDO CIVIL CIRCUITO
DEMANDANTE: LETICIA CEBALLOS DE VARGAS
DEMANDADO: CONJUNTO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

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

199

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

PROCESO IMPUGNACIÓN ACTA 215-2016
JUZGADO SEGUNDO CIVIL CIRCUITO
DEMANDANTE: JULIO EDUARDO VARGAS
DEMANDADO: CONJUNTO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

OBJETO: IMPUGNACIÓN DE ACTA 2016

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

PROCESO VERBAL IMPUGNACIÓN DE ACTAS 2017-435
JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO
DEMANDANTE: LETICIA CEBALLOS DE VARGAS Y OTROS
DEMANDADO: CONJUNTO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

OBJETO: Impugnación de acta de asamblea extraordinaria del 2017.

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

PODER PARA ACTUAR NUEVAS IMPUGNACIONES Y NUEVOS PROCESOS.

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

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

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

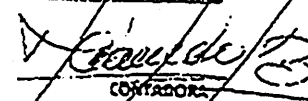
ACTIVO			
	AÑO 2017	AÑO 2016	VARIAC. ABSOLUTA
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE A EFFECTIVO			
CAJA	\$118.903,00	\$0,00	\$118.903,00
BANCOS			\$0,00
CUENTAS DE AHORRO			\$0,00
<small>De: Cuentas de Ahorro - 2017 y 2016</small>			\$0,00
TOTAL EFFECTIVO Y EQUIVALENTE A EFFECTIVO	\$9.509.691,60	\$4.315.856,18	\$5.193.835,42
DEUDORES (CXG)			
PROPIETARIOS Y/O RESIDENTES			
Expensas y Servicios Comunes (Cuota Ordinaria)	\$186.211.775,01	\$101.590.634,11	\$84.621.140,90
Anticipos y Avances	\$9.042.437,00	\$9.440.800,00	-\$398.363,00
Deudas de Ejecución	\$417.600.000,00	\$417.600.000,00	\$0,00
Créditos Interiores	\$24.790.000,00	\$0,00	\$24.790.000,00
TOTAL DEUDORES	\$637.644.212,01	\$528.631.434,11	\$109.012.777,90
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO			
MAQUINARIA Y EQUIPO	\$13.481.699,00	\$13.481.699,00	\$0,00
EQUIPO DE OFICINA	\$2.739.088,00	\$2.739.088,00	\$0,00
DEPRECIACION ACUMULADA	-\$16.220.787,00	-\$16.220.787,00	\$0,00
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	\$0,00	\$0,00	\$0,00
TOTAL ACTIVO	\$ 647.272.806,61	\$532.947.290,29	\$114.325.516,32
PASIVO			
CUENTAS POR PAGAR			
Cuentas Corrientes Comerciales	\$ 16.578.830,00	\$ 6.390.197,00	\$10.188.633,00
Costos y Gastos por Pagar (Anticipos Cuotas ordinarias)	\$ 9.838.163,00	\$ 12.328.030,00	-\$2.509.867,00
Consignaciones por Identificar	\$ 4.562.500,00	\$ 0,00	\$4.562.500,00
Aportes EPS	\$ 214.148,00	\$ 0,00	\$214.148,00
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	\$ 31.193.641,00	\$ 18.718.227,00	\$12.475.414,00
OBLIGACIONES LABORALES			
Cesantías Consolidadas	\$ 312.368,00	\$ 861.028,00	-\$548.660,00
Intereses sobre Cesantías	\$ 8.833,00	\$ 103.323,00	-\$94.490,00
Vacaciones Consolidadas	\$ 394.724,00	\$ 394.724,00	\$0,00
TOTAL OBLIGACIONES LABORALES	\$ 715.925,00	\$ 1.359.075,00	-\$ 643.150,00
DIVERSOS			
Acreedores Varios	\$ 8.214.159,00		
Cuotas Extraordinarias	\$ 30.340.000,00		
TOTAL OTROS PASIVOS	\$ 38.554.159,00		\$ 38.554.159,00
TOTAL PASIVO	\$ 70.463.725,00	\$ 20.077.302,00	\$ 50.386.423,00
PATRIMONIO			
RESULTADOS DEL EJERCICIO			
Excedentes del ejercicio	-\$ 107.857.069,51	\$ 172.151.785,36	-\$ 280.008.857,87
RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES			\$ 0,00
Excedentes de Ejercicios Anteriores	\$ 512.534.362,76	\$ 340.718.199,93	\$ 171.816.162,83
TOTAL PATRIMONIO	\$ 404.677.293,25	\$ 512.869.985,29	-\$ 108.192.692,04
TOTAL PASIVO+PATRIMONIO	\$ 475.121.018,25	\$ 532.947.290,29	-\$ 57.826.272,04
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS			
DERECHOS CONTINGENTES			
Litigios y Demandas	\$ 253.930.000,00	\$ 253.930.000,00	

CONTADOR
MARIA DEL CARMEN LEAL D
 T.P. No. 115638-1

200

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

INGRESOS	AÑO 2017	AÑO 2016	VARIAC. ABSOLUTA
EXPENSAS Y SERVICIOS COMUNES			
OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIO COMUNITARIO			
Cuenta de Cuentas de Administración	\$ 124.560.000,00	\$ 242.430.000,00	-\$ 117.870.000,00
Contribuciones Relojos y Documentos	-\$ 1.520.490,00	-\$ 1.370.000,00	-\$ 70.490,00
TOTAL EXPENSAS Y SERVICIOS COMUNES	\$ 122.949.510,00	\$ 241.060.000,00	-\$ 118.110.490,00
INGRESOS NO OPERACIONALES			
NO OPERACIONALES			
Rendimientos Financieros	\$ 2.287,24	\$ 14.371,36	-\$ 12.084,12
TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES	\$ 2.287,24	\$ 14.371,36	-\$ 12.084,12
TOTAL INGRESOS	\$ 122.951.797,24	\$ 241.074.371,36	(118.122.574,12)
GASTOS			
GASTOS OPERACIONALES DE ADMINISTRACIÓN			
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN			\$ 0,00
Salarios	11.377.500,00	10.392.881,00	
Comisiones	1.269.208,00	861.028,00	
Indicadores Subvenciones	27.196,00	103.323,00	
Prima de servicios	606.291,00	861.029,00	
Vacaciones	639.855,00	394.724,00	
Remuneraciones	674.925,00		
Outros a trabajadores	172.500,00		
Aportes a Hogar Laborales	192.470,00	49.200,00	
Aportes a entidad promotora de salud	1.431.190,00	747.348,00	
Aportes a fondo de pensiones	1.566.600,00	1.075.848,00	
Aportes a caja de compensación familiar	164.150,00		
Contador	3.000.000,00		
Asesoría jurídica	9.900.900,00	7.010.000,00	
Temporales / Jorjales	11.799.300,00	14.195.000,00	
Servicio de mantenimiento	1.272.920,00	900.751,00	
Alquileres	1.237.600,00	1.599.625,00	
Energía eléctrica	6.825.160,00	3.910.040,00	
Teléfono	700.800,00	337.899,00	
Internet	25.200,00		
Transporte	120.400,00	175.000,00	
Mantenimiento de bienes comunes	2.768.188,00	3.773.699,00	
Mantenimiento redes eléctricas	1.240.600,00	157.000,00	
Gastos de cafetería	213.800,00	265.750,00	
Útiles, papelería y fotocopias	187.000,00	473.000,00	
Notarías / seguros	61.750,00	240.000,00	
Decoraciones		1.282.088,00	
Mantenimiento Guadalupe y combustibles	988.387,00	1.384.400,00	
TOTAL GASTOS OPERACIONALES DE ADMINISTRACIÓN	\$ 57.953.890,00	\$ 50.129.033,00	\$ 7.824.857,00
OTROS GASTOS DE FUNCIONAMIENTO			
OTROS GASTOS DE FUNCIONAMIENTO			
Gastos bancarios	\$ 703.188,39	\$ 18.510.000,00	-\$ 18.510.000,00
	\$ 703.188,39	\$ 283.550,00	
	\$ 703.188,39	\$ 18.793.550,00	-\$ 18.090.361,61
TOTAL GASTOS	\$ 58.657.078,39	\$ 68.922.583,00	-\$ 10.265.504,61
EXCEDENTES DEL EJERCICIO	\$ 64.294.718,85	\$ 272.151.788,36	-\$ 107.857.069,51


CONTADOR
MARÍA DEL CARMEN LEAL B
I.P. No. 135658-T

7. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO PARA EL AÑO 2018

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

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

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

201

CONJUNTO RESIDENCIAL LA VEGA DE OSTOS II
 PROYECTO DE PRESUPUESTO 2018
 ENERO 1 A DICIEMBRE 31

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

CUOTA DE ADMINISTRACION ESTIMADA POR PREDIO, EN CUOTAS IGUALES EN 82 UNIDADES		189.980
INVERSIONES		
Instalación Puerta Mecanizada	26.400.000	2.200.000
Remodelación Kiosko	22.000.000	1.833.333
Transformadores	33.000.000	2.750.000
81.400.000		

8. ELECCION DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION PARA EL AÑO 2018

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

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

9. ELECCION DEL ADMINISTRADOR PARA EL AÑO 2018

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

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

10. ELECCION DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA PARA EL AÑO 2018

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

11. ELECCION DEL COMITÉ DE CONCILIACION PARA EL AÑO 2018

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

12. PROPOSICIONES Y VARIOS

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

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

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

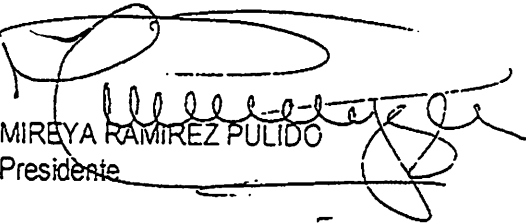
Acta No. 30 del 19 de Agosto de 2017, correspondiente a la asamblea extraordinaria de copropietarios.

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

202

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

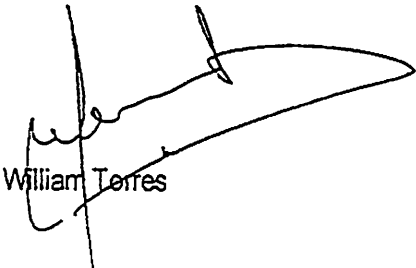
Cordialmente,


MIREYA RAMÍREZ PULIDO
Presidente


MARCO ANTONIO PAREDES RANGEL
Secretario

Comisión Revisora:


Diana Ramírez


William Torres


Ricardo Mahecha

Firmado en Fusagasugá el 13 de Abril de 2018.



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGÁ

Diagonal 16 N° 11-85, Palacio de justicia, oficina 402, Telefax: (1) 8678866

Fusagasugá, Cundinamarca

Correo electrónico: j01cctofusa@cendoj.ramajudicial.gov.co

EL SUSCRITO SECRETARIO DEL JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA, CUNDINAMARCA

CERTIFICA:

Que en este Juzgado se encuentra radicado desde el día 06 de junio de 2018 el Proceso Verbal de impugnación de actas No.25290-3113-001-2018-00203-00 promovido por JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS, SANTIAGO VARGAS CEBALLOS Y LETICIA CEBALLOS DE VARGAS contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II.

Que el expediente se encuentra terminado con sentencia de primera instancia de fecha 28 de mayo de 2019 en donde declaró la nulidad de todas las decisiones tomadas en la asamblea del treinta y uno (31) de marzo de dos mil dieciocho (2018), entre otras determinaciones, fallo que fue confirmado por la Sala Civil Familia del Tribunal Superior del distrito Judicial de Cundinamarca mediante sentencia de fecha noviembre primero (1°) de dos mil diecinueve (2019).

Como última actuación procesal obra el auto de fecha nueve de diciembre de dos mil diecinueve, mediante el cual este Juzgado dispuso obedecer y cumplir lo dispuesto por el Superior.

Se expide esta Certificación en Fusagasugá, a los diez (10) días del mes de diciembre de dos mil diecinueve (2019), con fundamento en el artículo 115 del Código General del Proceso, a petición escrita del doctor PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA, una vez aportado el recibo de pago del arancel judicial previsto en el Acuerdo No 11176 de 2018 emanado del Consejo Superior de la Judicatura.


RICARDO CAMPOS BELTRÁN
Secretario



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

SALA CIVIL FAMILIA

Bogotá D.C., noviembre primero de dos mil diecinueve.

Magistrado Ponente
Radiación

JUAN MANUEL DUMEZARIAS
: 25290-31-03-001-2018-00203-01

Como se anunció en la audiencia adelantada el pasado 28 de octubre de 2019, se emite sentencia escrita que resuelve el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, contra la sentencia proferida por el juzgado primero civil circuito de Fusagasugá el día 28 de mayo de 2019.

ANTECEDENTES

1. Julio Eduardo Vargas Ceballos en su condición de propietario de los lotes 75, 76, 78, 79, 80, 81 y 82, como apoderado general del señor Santiago Vargas Ceballos, propietario de los lotes 23, 24, 25, 26, 27 y 28, y de Leticia Ceballos de Vargas en su condición de propietaria de los inmuebles individualizados con números 8, 15, 16, 17, 18, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 58, 66, 69, 70, 72, 73, 74, del Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II, demandan al Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II, pretendiendo se declare que la asamblea general ordinaria de copropietarios celebrada el 31 de marzo de 2018 y plasmada en acta número 32 de 2018, se convocó sin el cumplimiento de los requisitos legales y se disponga la nulidad absoluta de las decisiones y proposiciones varias allí tomadas, por no existir el quórum deliberatorio establecido en la Ley.

2. Aducen que mediante escritura pública 1337 del 3 de marzo de 1992 de la notaría sexta del círculo de Bogotá, se protocolizó el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II, parcelación de 82 lotes, aprobada por la oficina de planeación municipal de Fusagasugá, según resolución 23 del 23 de diciembre de 1991, en el que se establecieron sus zonas comunes, que cada unidad privada tenía un coeficiente del 1.2195%, para sumar el 100% de la copropiedad, se reguló el desarrollo de las asambleas, reuniones y quórum; que con resolución 115 del 20 de octubre de 1998, la alcaldía de Fusagasugá registró la personería jurídica de la demandada, al cumplir los requisitos legales.

Que existen tres procesos de impugnación de actos de asamblea del 23 de abril de 2016, 19 de agosto de 2017 y 11 de noviembre de 2017, por no cumplirse el requisito del quórum deliberatorio en la toma de las decisiones de las reuniones convocadas.

Y la impugnación acá elevada se da porque la citación a la asamblea ordinaria se envió vía e-mail el 15 de marzo de 2018, la reunión fue convocada por la administradora Sandra A. Castro Parra para el día 31 de marzo de 2018 a las 10:00 a.m., en el Kiosko del Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II, indicándose el orden del día y advirtiéndose que en caso de que no se pudiera sesionar por falta de quórum, se convocaría a la segunda reunión de que trata el artículo 41 de la Ley 675 de 2001.

Pero se dejó de convocar a varios propietarios como Henry Sacristán y Sandra Cuellar titulares de los lotes 1 y 2, Santiago Vargas Ceballos propietario lotes 23, 24, 25, 26, 27 y 28, Leticia Ceballos de Vargas titular de los números 8, 15, 16, 17, 18, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 58, 66, 69, 70, 72, 73, 74 y Patricia Vargas Ceballos a quien corresponden los lotes 3, 4, 5, 6, y 9.

Tampoco se señaló en la convocatoria quienes eran propietarios morosos, y para la eventual segunda convocatoria se señaló fecha y hora, sin cumplirse lo normado en el artículo 41 de la Ley 675 de 2001 y los estatutos, pues no lo fue para el tercer día hábil siguiente, y que la convocatoria la hizo una administradora elegida en una asamblea ilegal, viciada de nulidad por falta de quorum.

A la asamblea concurrieron 17 propietarios, 14 directamente y 3 mediante apoderado, que representan 18 unidades privadas equivalentes al 21.95% del coeficiente de una copropiedad que tiene un total de 82 de unidades privadas, quorum que no cumplía lo dispuesto el artículo 45 de la Ley 675 de 2001 para deliberar válidamente.

Sin embargo, se realizó la asamblea y en ella se designó su presidente y secretario, aprobó del orden del día, eligió comisión verificadora del acta de asamblea, rindió el informe el consejo de administración, se presentaron y aprobaron los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, se presentó y aprobó el presupuesto para el año 2018, nombró el consejo de administración, administrador, comité de convivencia, comité de conciliación para el año 2018 y hubo proposiciones y varios; todo ello sin un quorum deliberatorio y decisorio válido, por no estar presentes más del 50% del coeficiente de propiedad que equivalente al 51.21955% de un total de 82 lotes.

El acta número 32 de esa asamblea ordinaria del 31 de marzo de 2018, no se publicó dentro de los términos indicados en el artículo 47 de la Ley 675 de 2001 y luego de elevar varias solicitudes al demandante Julio Eduardo Vargas Ceballos le fue entregada copia del acta, el día 29 de mayo de 2019, sin que se hubiere adelantado el trámite requerido ante la alcaldía de Fusagasugá.

3. El trámite.

La demanda se admitió con auto de junio 7 de 2018 que dispuso su notificación y negó la suspensión de los actos impugnados, recurrida en reposición y subsidiaria apelación la negativa de la cautela, esta se mantuvo por el a-quo y la apelación concedida se declaró desierta por el no pago oportuno de las expensas para surtir la alzada.

El Conjunto Turístico Hacienda la Vega de Ostos II, a través de su representante legal, contestó oponiéndose a las pretensiones y excepcionó de mérito *"interpretación errónea de la normatividad aplicable, los morosos no pueden tomar decisiones en la asamblea"*, pues los artículos 17 y 19 del reglamento de propiedad horizontal imponen que para poder deliberar válidamente en asamblea y ejercer el derecho a voz y voto, deben registrarse como propietarios y encontrarse al día en el pago de las cuotas de administración, lo que resulta determinante al efectuar la convocatoria y realizar la asamblea, pues los morosos no tienen derecho al voto, para que no puedan torpedear las decisiones de corregir o castigar la morosidad; que la familia Vargas Ceballos, por esa razón, no tienen derecho al voto ni pueden integrar el quorum decisorio ni deliberatorio.

Por lo que, la asamblea realizada por los 20 copropietarios, sin los 7 miembros de la familia Vargas Ceballos y los recientes compradores de sus lotes, tiene plena validez pues todos aquellos estaban en condición de deudores morosos, y se dio fiel cumplimiento al artículo 17 del reglamento de propiedad horizontal que no es contrario a la Ley 675 de 2001.

"Ineficacia del párrafo transitorio que exoneraba a la familia Vargas del pago de cuotas de administración en igualdad de condiciones de los otros copropietarios y por ende los habilitaba para votar en asamblea". Los demandantes pretenden desconocer la deuda con la copropiedad, no obstante existir la declaratoria de nulidad de los actos de las asambleas de los años 2014 y 2015 en los que la familia Vargas pretendía imponer su dominio económico, sobre el principio de igualdad y democrático.

Que el reglamento de propiedad horizontal es anterior a la vigencia de la Ley 675 de 2001 y la ley otorgó un periodo máximo de 18 meses para realizar las adecuaciones correspondientes de

los reglamentos; y que si no se realizaba se entendía aquellos sujetos a la nueva Ley y las decisiones en contrario serán ineficaces.

El Conjunto Turístico está integrado por 82 de unidades privadas, 52 de las cuales siguen en poder de los parceladores iniciales, familia Vargas Ceballos integrada por siete miembros, que habían dispuesto que pagarían cuotas de administración solo por 5 unidades privadas cuando eran propietarios de 53, decisión contraria a la ley que en el año 2013, la asamblea de copropietarios, compuesta por un número superior a 20 personas, con fundamento en la Ley 675 de 2001 solicitó al representante legal designado legítimamente por la asamblea efectuar el cobro de las cuotas de administración en igualdad de condiciones de los demás copropietarios, lo que ha generado que los demandantes se encuentren en mora.

"Temeridad y mala fe en la demanda, se pretende usar este medio de control judicial a sabiendas de la ilegalidad de su postura jurídica, al ser contrarias a ocho decisiones judiciales en ocho procesos en doble instancia es decir en dieciséis oportunidades" La impugnación ataca la representación legal del conjunto y busca cercenar el cobro de cartera, pese a que existen procesos ejecutivos que ordenaron seguir adelante la ejecución, pretende reabrir la discusión sobre puntos de derecho que ya han sido resueltos en ocho procesos con doble instancia, pero la familia Vargas sigue impugnando todos y cada uno de las asambleas que ha efectuado la copropiedad en los años 2016, 2017 y 2018, sin un argumento jurídico serio o de fondo.

"Nadie puede alegar en su favor su propia culpa (Nemo auditur propriam turpitudinem allegans)" Conforme al artículo 13 del reglamento de copropietarios, en caso de venta o transferencia cada propietario se obliga a comunicar al administrador el nombre del nuevo adquirente, y el demandante Julio Eduardo Vargas Ceballos no notificó a la copropiedad para modificar la lista de convocados, como lo solicitó la asamblea general de copropietarios el pasado 7 de abril de 2012 cuando se tuvo conocimiento de la venta y escrituración de los lotes.

"Prevalencia del derecho sustancial sobre las formas" La realización de la asamblea del 30 de junio de 2018, cumple las disposiciones de la Ley 675 de 2001, así como consonante de los principios democráticos, la igualdad, la participación, la justicia, la equidad.

Al descorrer el traslado de las excepciones propuestas el extremo demandante, relaciona las unidades y propietarios de la persona jurídica demandante, establece el número de lotes y coeficientes, concluye que para que existiera quórum en la asamblea del 31 de marzo de 2018, debieron haber asistido por lo menos 42 unidades, representadas por sus propietarios, y al haber deliberado con un quórum que representaba solo 16 unidades privadas no se reunió el requisito de la primera convocatoria.

Señala que la limitación de los morosos, contrapone lo establecido en el artículo 37 de Ley 675 de 2001 pues la asamblea general está constituida por todas las unidades privadas, y según la sentencia C-522 de 2002, todos los propietarios pueden participar en las deliberaciones y votar en ellas. Que no se debate la eficacia o no del párrafo transitorio, sino la falta de quórum necesario para deliberar y el no dejar participar a los propietarios morosos, en contravía de la Ley 675 de 2001.

Adelantadas las audiencias de los artículos 372 y 373 del C.G.P., practicadas las pruebas se corrió traslado para alegar de conclusión y dictó la sentencia de instancia.

3. La sentencia apelada.

Luego de referir a los parámetros que estableció la Ley 675 de 2001, requisitos y condiciones para la citación y realización de la asamblea general de copropietarios, cuyo incumplimiento haría incurrir en nulidad, de las pruebas recaudadas concluye que la convocatoria a la asamblea no se realizó con apego a las formalidades previstas en la normatividad, pues ni se convocó con una antelación inferior a los 15 días calendario ni tenía la convocatoria la relación de propietarios morosos.

Del acta de la asamblea concluyó que las decisiones no se tomaron con el quórum que ordena la ley, que los coeficientes de copropiedad se calculaban con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto, lo que no fue considerado al verificar el quorum, pues se asumió que todos los copropietarios tenían el mismo coeficiente, desconociendo que la mayoría son lotes sin construcción.

Que al no cumplirse estos requisitos eran nulas las decisiones adoptadas, y configuradas las citadas irregularidades no prosperaban las excepciones de mérito y accedió a las pretensiones.

4. La apelación

La copropiedad apela pidiendo la revocatoria de la decisión, señala que la convocatoria a la asamblea se realizó con las formalidades legales y del reglamento de propiedad horizontal, que en sus anexos se entregó la relación de los estados financieros que reflejaban el estado de mora de las cuentas de administración.

La convocatoria se envió a las direcciones registradas en la base de datos, cuya actualización es deber de los copropietarios realizar, como lo señala el artículo 17 del reglamento de propiedad horizontal, por lo que, si no se enviaron a la dirección de las personas citadas en la demanda, ello obedeció a un actuar negligente de los mismos. La convocatoria fue publicada en la entrada de la copropiedad, de donde deriva que todos los propietarios conocían de la reunión y fue su voluntad asistir o no.

Afirma que la copropiedad no tiene actualizado el porcentaje de coeficientes de los propietarios y no se puede hacer una votación basada en ella, ni se ha podido concertar entre todos los copropietarios qué hacer ante la situación de que de 82 unidades solamente 16 o 18 tengan construcciones y los demás sean lotes, impidiendo que el quorum se establezca por coeficiente del área construida, como lo indica la Ley.

Por ello, la asamblea se decidió determinar el quorum según el coeficiente plasmado en el reglamento de propiedad horizontal, permitiéndose el voto a las personas que no se encontraban en mora, como lo dispone los artículos 17 y 18 del reglamento, que no contrarían la Ley 675 de 2001 y son aplicables conforme lo indica el artículo 86 y 87 de la misma norma; que el no permitir el voto a los morosos, no regulado en la Ley 675 de 2001, es jurisprudencialmente válido, como una medida para controlar el curso de la asamblea, por ello reclama se de prosperidad a las excepciones, por la prevalencia en la aplicación del artículo 17 del reglamento de propiedad horizontal.

Los demandantes piden confirmar la decisión, pues se acreditaron las irregularidades constitutivas de nulidad alegadas al demandar, que no se respetó la determinación del quorum deliberatorio.

CONSIDERACIONES

Para resolver los reparos del apelante, se hace necesario examinar el material probatorio recaudado para con las conclusiones extraídas y su contraste con las regulaciones legales y estatutarias aplicables, para determinar si la decisión del a-quo es o no acertada.

1. Previene el artículo 49 de la Ley 675 de 2001 que *"el administrador, el revisor fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal y para esto será aplicable, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen"*

El artículo 39 de la misma ley establece que *"la convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario"*; y su parágrafo 1° que: *"Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no*

VOS

presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en éste." y el parágrafo 2º reza que: "La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes".

En lo que refiere a los quorum y mayorías el artículo 45 regula que: "Con excepción de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 41 la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad <sic, texto repetido> representados en la respectiva sesión.

Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Las mayorías superiores previstas en los reglamentos se entenderán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada.

Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas." (Subrayas agregadas)

Y en lo que refiere al quorum necesario para deliberar y decidir el artículo 41 de la ley regula: "Si convocada la asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo."

En el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II, su artículo 9º prevé que a cada uno de los 82 lotes o unidades privadas que la constituyen le corresponde un coeficiente del 1.2195% del 100% de la copropiedad.

Su artículo 18 dispone que para la reunión de la Asamblea General "deberá efectuarse una convocatoria con una anticipación no inferior a quince días, previa fijación del lugar, que enviará el administrador por cartas a cada uno de los copropietarios o mediante aviso o cartel fijado en el lugar de acceso principal del conjunto turístico dejando constancia tanto en las cartas como en el aviso del motivo de la reunión".

Que deliberará válidamente la asamblea si a la convocatoria asiste por lo menos el 50% del total de los copropietarios y si no se completa ese porcentaje, transcurrida una hora, hará quorum el 20% de los copropietarios y de no completarse ese último porcentaje se convocará a una nueva asamblea para otro día y el quorum lo constituirá cualquier número plural de copropietarios, lo regula el artículo 19 de los estatutos o reglamento de la copropiedad.

2.- Las pruebas en el trámite adelantado:

Se allegaron los siguientes documentos: Copia de la escritura pública 1337 del 3 de marzo de 1992, de la notaría sexta de Bogotá, que contiene la parcelación del predio La Vega de Ostos y la conformación del condominio turístico de 82 unidades privadas y se protocolizó el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Turístico Hacienda la Vega de Ostos II. (fls. 13 al 83).

Citación a la asamblea anual ordinaria, del 31 de marzo de 2018, vía correo electrónico fechado marzo 15 de 2018. (fl. 124). Copia de la convocatoria a la asamblea general ordinaria de propietarios, para ser celebrada el 31 de marzo del año 2018, fechada marzo 14 de 2018, en ella se relaciona el orden del día, se reitera de la obligatoriedad de las decisiones que allí se emitan, incluso para los ausentes o disidentes, y se señala que de no poderse sesionar por falta

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

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

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

Copias de las decisiones de primera y segunda instancia en lo que respecta a procesos ejecutivos e impugnación de actas de asamblea de la copropiedad demandada² (fls. 250 al 279).

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

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

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

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

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

Asimismo, dispone el artículo 41 de la misma ley que, de no poder puede sesionar la asamblea general de propietarios por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios representados en la respectiva sesión.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3. Respuesta al apelante.

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

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

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

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

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

RESUELVE

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

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

Notifíquese y cúmplase,

Les Magistrados

JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS

JAI ME LONDOÑO SALAZAR

GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ

428 207

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

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

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

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

PARTES INTERVINENTES

JUEZ: LUÍS ELÍAS CARDONA HENAO

PARTE DEMANDANTE:	ASISTIÓ.
APODERADO PARTE DEMANDANTE:	ASISTIÓ.
PARTE DEMANDADA	ASISTIÓ
APODERADO PARTE DEMANDADA	ASISTIÓ

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

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

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

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

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

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

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

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

PRUEBAS PARTE DEMANDANTE

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

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

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

PRUEBAS PARTE DEMANDADA

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

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

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

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

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

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

429
208

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

RESUELVE

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

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

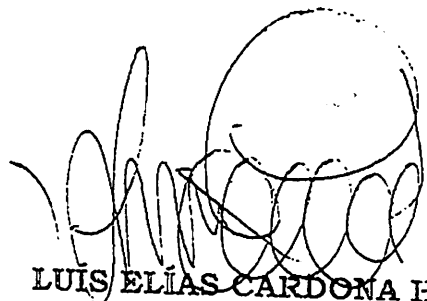
TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada y en favor de la parte demandante, se fijan como agencias en derecho la suma de \$10.000.000. Líquidense en su oportunidad por la secretaria de este Despacho.

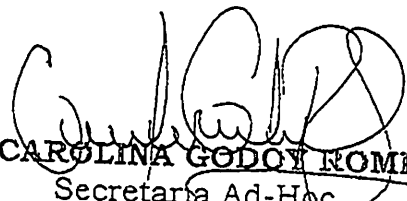
La anterior sentencia queda legalmente notificada a las partes en estrados.

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

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

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


LUIS ELÍAS CARDONA HENAO
JUEZ


ANA CAROLINA GODOY ROMERO
Secretaria Ad-Hoc



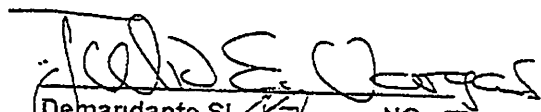
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE
FUSAGASUGÁ


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

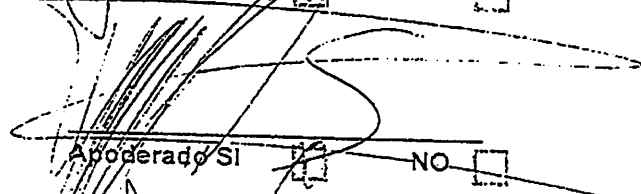
Control de Asistencia (Art. 107 C.G.P.)

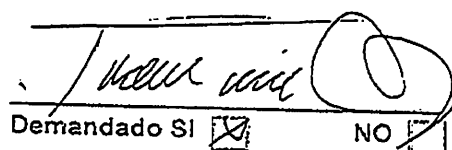
Radicación	25-290-31-03-002-2018-00312-00
Proceso:	Impugnación de Actas
Fecha:	18 de noviembre de 2019
Hora:	9:00 a.m.
Clase de proceso:	Verbal
Demandante:	Leticia Ceballos de Vargas; Julio Eduardo Vargas Ceballos
Apoderado demandante:	Pablo Alejandro Cajigas Ortega
Demandado:	Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II
Apoderado Demandado:	Dora Yolima Díaz Torres
Juez:	Dr. René Octavio Barroso Acevedo

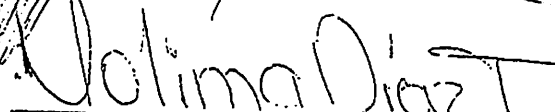
Se hacen presentes en la diligencia las personas quienes firman así:

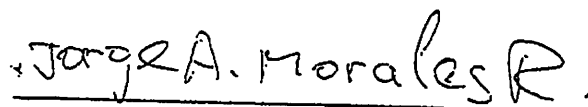

Demandante SI ☒ NO ☐


Demandante SI ☒ NO ☐

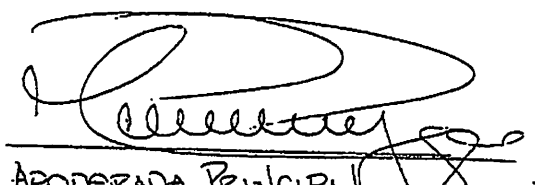

Apoderado SI ☒ NO ☐


Demandado SI ☒ NO ☐


Apoderado SI ☒ NO ☐


Testigo SI ☒ NO ☐

Testigo SI ☐ NO ☒


APODERADA PRINCIPAL

209

ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS
CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

Acta No. 33 de 2018

Fecha: Sábado 30 de Junio de 2018

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

Siendo las 2:20 de la tarde del día 30 de Junio de 2018, reunidos en el Kiosco comunal los copropietarios del Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II en Asamblea Extraordinaria de PROPIETARIOS del año 2018, según convocatoria efectuada el 14 de Junio de 2018 se registraron en el acta de asistencia un total de 17 personas, de forma directa o mediante poder debidamente otorgado de un total de 32 personas que integran la asamblea de copropietarios, de los cuales solo 20 copropietarios están habilitados para votar por encontrasen al día en las cuotas de administración o haber efectuado acuerdo de pago de la deuda con anterioridad y autorizados por la asamblea, encontrando que existe quórum del 85 % de las personas que integran la copropiedad:

DESARROLLO DE LA ASAMBLEA

Se da inicio a la asamblea extraordinaria, con el uso de la palabra de parte del copropietario Raul Bautista, quien propone que la asamblea sea presidida por el William Torres como presidente del Consejo de Administración.

1. VERIFICACION DE QUORUM

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

Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II. Asamblea Extraordinaria 30 de junio de 2018

CONTROL ASISTENCIA DE COPROPIETARIOS VEGA DE OSTOS II
ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS JUNIO 30 DE 2018

Nro	PROPIETARIO	Asistencia Presencia	Observaciones	Estado	Firma
1	Henry Sotomayor			En Mora	
2	Patricia Vargas			En Mora	
3	Leticia Teballes de Vargas			En Mora	
4	INVERSIONES SANTOS CAMERINO	SI			
5	CARLOS ALBERTO GALILLO				
6	Jairo Ramirez	NO	PUPEC		
7	Paulina Mendez	SI			
8	Cecilia Mendez	SI			
9	Daniel Vargas			En Mora	
10	Santiago Vargas			En Mora	
11	Juan Miguel Vargas			En Mora	
12	Maria Consuelo Vega			En Mora	
13	Maria de Guzman de Vega	SI			
14	Ricardo Mahana	SI			
15	Mandala Romero				
16	Luis E. Hernandez				
17	William A. Torres	SI			
18	Judith Cardenas	SI	PUPEC		
19	Amparo Crozo	SI			
20	Francisco Constantino Pizarro	SI			
21	Jorge Morales	ABST.		En Mora	
22	Sandra Romero			En Mora	
23	Francisco Mendez			En Mora	
24	Marco A. Parales	ABST.			
25	Cecilia Paez	SI	PUPEC		
26	Diana Ramirez	SI			
27	Juan Alberto Garcia	NO			
28	Jose Almanza / Lucia Nelson				
29	Jose Guzman Bello	SI			
30	Julio Eduardo Vargas			En Mora	
31	Jaime Mario Parilla			En Mora	
32	Gustavo Chavez	NO			
PRESENTES		0		12	
REPRESENTADOS POR PROXY		0			
TOTAL ASISTENTE		0			
INHABILITADOS PARA VOTAR				5% QUORUM	
VOTO A FAVOR		12	SI.		
VOTO EN CONTRA		2	ABST.		
PORQUE VOTAR		3	NO.		

Comprobado y firmado el acta de la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios de la Vega de Ostos II, el 30 de junio de 2018.

210

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

Teniendo en cuenta que el reglamento considera que los propietarios que no estén al día en sus cuotas de administración no pueden votar, de los 32 copropietarios que conforman la copropiedad quedan habilitados para votar 20.

Por lo tanto la asamblea considera que de los 20 copropietarios habilitados para votar, están presentes 17, lo cual representa un 85%, por lo tanto hay quórum para deliberar y aprueba por unanimidad el desarrollo de la misma.

2.- ELECCIÓN DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

La asamblea con 16 votos de los 17 asistentes nombra como presidente de la asamblea al señor William Torres y al señor Marco Antonio Paredes como secretario de la misma, quienes aceptan su elección.

3.- LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.

El señor presidente de la asamblea extraordinaria, pide que el desarrollo de la misma se haga de manera ordenada pidiendo la palabra, respetando las opiniones de los asistentes y pide a la asamblea que se le conceda voz y voto al propietario Jorge Morales, quien se encuentra en mora en sus cuotas de administración con acuerdo de pago, el cual ha cumplido de acuerdo a lo convenido, la asamblea aprueba esta proposición.

Antes de dar lectura y aprobar el orden del día, el señor Juan Alberto García, copropietario manifiesta que se debe retirar el numeral 6, dado que falta información al respecto y considera que no tiene soporte legal por lo tanto se debe retirar.

De igual manera el señor Gustavo Chávez, propone que se retire este punto 6 del orden del día.

El señor Jorge Morales, manifiesta que el numeral 6 de este orden del día, debe ser retirado porque crea polarización, distorsión y pérdida de la institucionalidad del condominio, tal como lo plasmo en el documento que envío vía e-mail, el día de hoy a las 9:24 de la mañana a todos los copropietarios y deja copia impresa en esta asamblea.

Luego de tantas intervenciones por parte de los asistentes para aclarar el tema tratado en este numeral, la copropietaria Francia Posada, propone que someta a votación si se retira o se deja en el orden del día este numeral y cuando se esté desarrollando se tome la decisión respectiva.

Se pone en consideración si se elimina o no del orden del día el numeral 6, haciendo la votación nominal de los asistentes se obtienen 3 Votos Negativos, 2 Abstenciones y 12 votos a favor, en consecuencia se aprueba incluir el numeral 6 en el orden del día.

Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II, Asamblea Extraordinaria 30 de junio de 2018

Se dejó registrado en la columna N°3 (Asistencia/aprobación del orden del día) de la hoja del control de asistencia, la posición de cada propietario sobre la aprobación del orden del día, aclarando que el "NO" o la "Abstención" registrados en esta columna no significan la no asistencia a la Asamblea extraordinaria pues las firmas consignadas en el respectivo campo validan la asistencia presencial o por poder a la sesión de la Asamblea.

A continuación se dio lectura del orden día de la asamblea extraordinaria.

Orden del día:

1. Verificación del Quórum
2. Elección del Presidente y Secretario de la Asamblea
3. Lectura y aprobación del Orden del día
4. Elección comisión verificadora del acta de Asamblea
5. Aprobar la creación de un fondo de reserva para el pago de GASTOS PROCESALES que se alimente con el 1 al 5% de las condenas por los procesos ejecutivos por recaudo de cartera morosa y demás condenas en costas a favor de la copropiedad y con destino a cubrir las agencias en derecho, condenas en costas y demás gastos procesales que se requiera.
6. Autorizar que las condenas en costas decretadas o que se lleguen a decretar a favor de la copropiedad y contra LETICIA CEBALLOS en el proceso ejecutivo 2016 226 ante el Juez Segundo Civil del Circuito y las que se decreten en segunda instancia, SANTIAGO VARGAS en el proceso ejecutivo 331 de 2016 Juzgado Primero Civil Municipal, condenas de primera y segunda instancia, JULIO VARGAS, proceso ejecutivo 268 de 2016 Juzgado Primero Civil del Circuito en primera instancia y Tribunal Superior de Cundinamarca en Segunda Instancia, CONSUELO VARGAS proceso ejecutivo 269 de 2016 Juzgado Primero Civil del Circuito en primera instancia y Tribunal Superior de Cundinamarca en Segunda Instancia, PATRICIA, JUAN MIGUEL Y DANIEL VARGAS en los procesos 319, 320 y 384 que conoce en primera instancia el Juzgado Tercero Civil Municipal de Fusagasugá se TRANSFIERAN A TRAVES DE LA CESION DE DERECHOS a favor de los demandantes en el proceso No. 2016 177 por obras de urbanismo del Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos que conoció en primera instancia el Juzgado Primero Civil del Circuito de Fusagasugá con el propósito final de solicitar la COMPENSACION DE LAS OBLIGACIONES correspondientes.
7. Aprobar la reclamación de las obras de urbanismos faltantes de la Copropiedad Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II, como quiera que hasta la fecha las mismas no han sido entregadas por los parceladores.
8. Socializar la situación de la afectación de la ronda del Río Chocho.
9. Propositiones y varios.

4. ELECCIÓN COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA DE ASAMBLEA.

Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II, Asamblea Extraordinaria 30 de junio de 2018

221

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

Diana Ramírez, Juan Alberto García y Francia Posada.

5. Aprobar la creación de un fondo de reserva para el pago de GASTOS PROCESALES que se alimente con el 1 al 5% de las condenas por los procesos ejecutivos por recaudo de cartera morosa y demás condenas en costas a favor de la copropiedad y con destino a cubrir las agencias en derecho, condenas en costas y demás gastos procesales que se requiera.

El señor Jorge Morales, pide la palabra para anunciarle a la Asamblea que él se retira, porque no está de acuerdo con los temas que a continuación se van a tratar.

Se propone a la Asamblea, que este fondo esté compuesto por:

1. 100%, de los dineros que el conjunto reciba por las condenas por costas a su favor, más
Un 5%, de los dineros que se recauden por la recuperación de cartera en procesos ejecutivos.
2. La señora María Luz Guzmán de Peña y el señor Gustavo Chávez, proponen que el fondo sea del 100% de las costas más un 2% de lo recaudado en los procesos ejecutivos.

Se somete a votación, estas 2 opciones, teniendo los siguientes resultados.

Por la opción 1, están de acuerdo 12 copropietarios.

Por la opción 2, votan 2 copropietarios

1 copropietario no vota (Lote 12)

De los 17 copropietarios que iniciaron la asamblea a estas alturas, la señora Aura Victoria Paredes y el señor Jorge Morales, se habían retirado del lugar, sin que se afecte el quorum.

6. Autorizar que las condenas en costas decretadas o que se lleguen a decretar a favor de la copropiedad y contra LETICIA CEBALLOS en el proceso ejecutivo 2016 226 ante el Juez Segundo Civil del Circuito y las que se decreten en segunda instancia, SANTIAGO VARGAS en el proceso ejecutivo 331 de 2016 Juzgado Primero Civil Municipal, condenas de primera y segunda instancia, JULIO VARGAS, proceso ejecutivo 268 de 2016 Juzgado Primero Civil del Circuito en primera instancia y Tribunal Superior de Cundinamarca en Segunda Instancia, CONSUELO VARGAS proceso ejecutivo 269 de 2016 Juzgado Primero Civil del Circuito en primera instancia y Tribunal Superior de Cundinamarca en Segunda Instancia, PATRICIA, JUAN MIGUEL Y DANIEL VARGAS en los procesos 319, 320

Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ochos II. Asamblea Extraordinaria 30 de junio de 2018

y 384 que conoce en primera instancia el Juzgado Tercero Civil Municipal de Fusagasugá se TRANSFIERAN A TRAVES DE LA CESION DE DERECHOS a favor de los demandantes en el proceso No. 2016 177 por obras de urbanismo del Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos que conoció en primera instancia el Juzgado Primero Civil del Circuito de Fusagasugá con el propósito final de solicitar la COMPENSACION DE LAS OBLIGACIONES correspondientes.

Al momento de iniciar el estudio y análisis de este numeral, el representante del Lote 12, manifiesta su interés de retirarse de la asamblea por considerar la convocatoria improcedente.

Se sometió a consideración de la asamblea este punto, el cual fue interpretado de diferentes maneras por los copropietarios, ya que su redacción no era muy clara, por lo tanto los 14 copropietarios que quedan en la Asamblea, proponen no considerarlo ya que se tienen diversas interpretaciones. Discutido y aclarado el verdadero sentido y alcance de éste numeral, se decide incluirlo de una forma más clara, en el numeral 7, como sigue a continuación.

7. Aprobar la reclamación de las obras de urbanismos faltantes de la Copropiedad Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II, como quiera que hasta la fecha las mismas no han sido entregadas por los parceladores.

En este punto, los (14) copropietarios presentes, consideran que se debe ampliar la descripción y contenido de este numeral, de una manera más detallada que facilite su comprensión, en tal sentido la Asamblea redactó este numeral, con el siguiente tenor, el cual fue aprobado por unanimidad:

"Aprobar la reclamación de las obras de urbanismos faltantes de la Copropiedad Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II, como quiera que hasta la fecha las mismas no han sido entregadas por los parceladores. Para el efecto se aprueba que la Copropiedad Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II compre las pruebas documentales, incluyendo los servicios jurídicos del proceso 2016 177, por la suma de \$60.000.000.00 previa presentación de los comprobantes de gastos y contratos derivados de los estudios técnicos, peritajes, aerofotografías, videos, fotografías y demás documentos y material probatorio a la parte demandante dentro del mencionado proceso que cursó en el Juzgado Primero Civil del Circuito de Fusagasugá, lo cual incluye la cesión de los derechos y obligaciones derivados del contrato de prestación de servicios con la firma de abogados representados por la Abogada Dra. Mireya Ramírez Pulido, con el propósito de promover la nueva demanda en nombre de la copropiedad nutrida de las pruebas, análisis y estudios técnicos y jurídicos ya elaborados.

Para el pago de éstas pruebas documentales y derechos y obligaciones de la firma de abogados se ceden a favor de todos y cada uno de los demandantes en el proceso

Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II. Asamblea Extraordinaria 30 de junio de 2018

2016 177 del Juzgado Primero Civil del Circuito de Fusagasugá las condenas en costas decretadas a favor de la Copropiedad Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II y en contra de LETICIA CEBALLOS DE VARGAS en el proceso ejecutivo 2016 226 que cursó ante el Juez Segundo Civil del Circuito de Fusagasugá y las que se decreten en segunda instancia; condena en costas en contra de SANTIAGO VARGAS CEBALLOS en primera instancia en el proceso ejecutivo 331 de 2016 que cursó en el Juzgado Primero Civil Municipal de Fusagasugá, y condenas en costas de segunda instancia ante el Juzgado Segundo Civil de Circuito de Fusagasugá; condenas en costas en primera instancia en contra de JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS, dentro del proceso ejecutivo 268 de 2016 que cursó en el Juzgado Primero Civil del Circuito y condenas en costas en segunda instancia surtida ante el Tribunal Superior de Cundinamarca; condena en costas de primera instancia contra MARÍA CONSUELO VARGAS CEBALLOS en el proceso ejecutivo 269 de 2016 que cursó en el Juzgado Primero Civil del Circuito y condena en costas en segunda instancia surtida ante el Tribunal Superior de Cundinamarca, y las condenas en costas que se decretaren contra PATRICIA, JUAN MIGUEL Y DANIEL VARGAS CEBALLOS en los procesos 319, 320 y 384 que conoce en primera instancia el Juzgado Tercero Civil Municipal de Fusagasugá y en segunda instancia los Jueces del Circuito de Fusagasugá.

Todo lo anterior sin que supere la suma de SESENTA MILLONES DE PESOS (\$60.000.000.00) conforme al precio de la compra de los derechos sobre el material probatorio y cesión de derechos del contrato de prestación de servicios jurídicos antes anotado. Si el valor de los derechos supera por algún motivo esta suma se deberá solicitar a la asamblea la aprobación del incremento de esta suma previa presentación de los soportes que justifiquen este incremento. Se reitera que esta suma de dinero será cancelada con cargo a las condenas anteriormente señaladas, las cuales hacen parte del fondo de reserva para el pago de GASTOS PROCESALES creado por decisión de ésta Asamblea según lo aprobado en el numeral 5°.

La Asamblea en pleno aprueba el contenido del presente numeral y autorizan la COMPRA, CESION DE DERECHOS Y COMPENSACIONES a que haya lugar conforme a lo anteriormente señalado.

Presente la abogada Dra. Mireya Ramírez Pulido, manifiesta que ACEPTA la cesión de los derechos y obligaciones del contrato de prestación de servicios jurídicos que dio origen al proceso 2016 177 a favor de la copropiedad, y que los honorarios de gestión para iniciar la demanda en nombre de la copropiedad se encuentran cubiertos con cargo a éste contrato. Que solo está pendiente el pago del saldo de los honorarios de resultado, los honorarios del perito Felipe Camargo. Son de cargo del nuevo proceso los gastos de papelería (impresiones, copias, traslados), certificados de libertad actualizados y notificaciones que demande el nuevo proceso, los cuales se estiman en por lo menos un millón de pesos (\$1.000.000.00)."

Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II, Asamblea Extraordinaria 30 de junio de 2018

8. Socializar la situación de la afectación de la ronda del Rio Chocho.

Para el desarrollo de este punto no se pudo contar con la presencia del DR. LEONARDO ROA, miembro del equipo de abogados que ha asesorado a la copropiedad desde hace 5 años y que es representado por la Dra. MIREYA RAMIREZ PULIDO, por lo tanto no se pudo tratar.

Únicamente se menciona o se hace una descripción sobre la ronda del rio Chocho en el sentido que ya son 30 metros de ronda, más 70 metros de zona de amortiguación, por lo tanto hay lotes que pierden área útil para usufructuar.

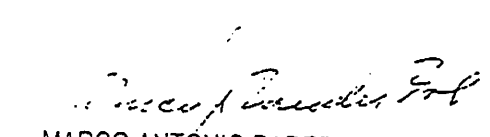
9. Propositiones y Varios

Siendo las 6 y 30 de la tarde, la asamblea considera que no debe desarrollar este punto, ya que el orden del día y el propósito de la asamblea fueron desarrollados en los temas tratados.

Siendo la 6:35 p.m. se da por terminada esta asamblea.

Cordialmente,


WILLIAM TORRES
Presidente.


MARCO ANTONIO PAREDES RANGEL
Secretario

Comisión Revisora:


Diana Ramirez


Juan Alberto Garcia


Francia Posada

Para aceptar la cesión de derechos del contrato de prestación de servicios jurídicos firma en señal de aceptación.


MIREYA RAMIREZ PULIDO
Abogada

Firmado en Fusagasugá el 30 de Junio de 2018.

Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II, Asamblea Extraordinaria 30 de junio de 2018