

Sept. 24. 20
9:18 A.M.

28

**PÁEZ
MORA &
ASOCIADOS**

Señora
JUEZA SEGUNDA [2º] CIVIL DEL CIRCUITO DE FACATATIVA
E. S. D.

Verbal Impugnación de Actos de Asamblea	2019-00199
Demandante	Ernesto María Sierra González Martha Esperanza Sierra González
Demandado	EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL
Actuación	CONTESTACIÓN DEMANDA Derecho de defensa y oposición – aporte de pruebas
Folios	

I Parte demandada – Personería para actuar

Es PARTE DEMANDADA dentro del proceso de la referencia EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL, con personería jurídica legalmente reconocida mediante Resolución # 0535 del 27 de mayo de 2.019, con domicilio principal en Facatativá, representada en legal forma por JAIME HERNÁNDEZ SIERRA, quien es mayor de edad, vecino de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía # 19'198.622 expedida en Bogotá.

Dejo constancia de que mi representado en fecha 21 de septiembre de 2020 a las 4:20 p.m. solicitó por correo electrónico dirigido a la dirección de la secretaría de gobierno del municipio de Facatativá el correspondiente certificado de representación legal que a la fecha no ha sido expedido. Se adjunta prueba de la solicitud electrónica y se pide respetuosamente al despacho dar aplicación al artículo 85 del C.G.P. requiriendo a la Secretaría de Gobierno la remisión al expediente de dicho documento.

Es apoderado GERMAN EDUARDO PÁEZ OSPINA, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con C.C. No. 80.415.473, abogado con Tarjeta Profesional # 61.057 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, con correo electrónico german.paez@paezmora.co de conformidad con escrito de poder cuya copia de

Av Cra 15 No.95-64 Ofc 206
Teléfono (+57) 315 5025096
Correo e: info@paezmora.co
Bogotá D.C. – Colombia



mensaje se aporta y que fue remitido por correo electrónico al despacho el 23 de septiembre de 2020.

DERECHO DE DEFENSA Y OPOSICIÓN. Respetuosamente me dirijo al Despacho Judicial con el fin de ejercer el DERECHO A LA DEFENSA Y OPOSICIÓN a la demanda interpuesta por Ernesto María Sierra González y Martha Esperanza Sierra González en contra de mi representado.

II	Glosario
----	----------

Para efectos del presente escrito, debe tenerse en cuenta las siguientes definiciones:

- 2.1** DEMANDANTES: Son las personas naturales Ernesto María Sierra González y Martha Esperanza Sierra González, quienes interpusieron la acción del presente proceso.
- 2.2** DEMANDADA: Es EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL, con domicilio principal en Facatativá, representada en legal forma por JAIME HERNÁNDEZ SIERRA.
- 2.3** PARTES: Significa conjuntamente DEMANDANTES y DEMANDADA.
- 2.4** DEMANDA: Se refiere a la demanda presentada por los DEMANDANTES el 23 de septiembre de 2020 ante el Reparto.

III	Pronunciamento sobre los hechos
-----	---------------------------------

Se procederá a responder en el mismo orden que fueron presentados, en los siguientes términos:

228

**PÁEZ
MORA &
ASOCIADOS**

PRIMERO: El Señor ERNESTO MARIA SIERRA GONZÁLEZ y la señora MARTHA ESPERANZA SIERRA GONZÁLEZ son propietarios del local ciento uno (101) del EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la Calle 6 No. 1 – 77 de Facatativá, tal y como consta en la copia del folio de matrícula inmobiliaria número 156-77051 que se anexa como prueba, de tal manera que tienen la legitimación en la causa para promover la presente acción.

SE RESPONDE: Es cierto.

SEGUNDO: El EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL constituyó su reglamento de propiedad horizontal por Escritura Pública número 813 de fecha 6 de mayo de 1997, otorgada ante la Notaria Segunda del Círculo de Facatativá, la cual se encuentra inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria número 156-77051, copia de la cual se anexa como prueba.

SE RESPONDE: Es cierto.

TERCERO: El EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL adaptó y reformó su reglamento de propiedad horizontal a lo dispuesto por la ley 675 de 2001 el día **29 de septiembre del año 2012**, cuando se otorgó por parte del Señor JAIME HERNÁNDEZ, la **escritura pública número cuatrocientos veintiséis (426)** de la misma fecha, otorgada ante la **Notaria Tercera del Círculo de Facatativá** (copia de la cual también se anexa como prueba), norma por la que se deben regir todas las actuaciones y decisiones tanto de la asamblea de copropietarios, como de los órganos de administración, y el administrador mismo.

SE RESPONDE: Es cierto, pero se debe regir NO solo a lo señalado en el citado reglamento, sino igualmente a la ley 675 de 2.001, y demás normas legales, vigentes y aplicables para reglamentos de propiedad horizontal.

En este punto vale señalar que la propiedad horizontal nació bajo la vigencia de la ley 182 de 1948 y se acogió al régimen de la ley 675 de 2001 en la escritura indicada en el hecho.

Av Cra 15 No.95-64 Ofc 206
Teléfono (+57) 315 5025096
Correo e: info@paezmora.co
Bogotá D.C. – Colombia



PÁEZ
MORA &
ASOCIADOS

CUARTO: De conformidad con la información que me fuera suministrada por mis mandantes, luego de la asamblea en la que se acordó el ajuste de los estatutos de la copropiedad a lo dispuesto por la ley 675 de 2001, para el año 2013 no se convocó ni se celebró asamblea de copropietarios, de tal manera que para este año no se tomó ninguna decisión en relación con la copropiedad, entre otras no se fijó cuota de administración para la vigencia 2013, ni se concedió a nadie autorización alguna de competencia de la asamblea de copropietarios;

SE RESPONDE: Es cierto que no se convocó, ni celebró asamblea ordinaria, ni tampoco se hizo la asamblea que por derecho propio les asiste a los copropietarios, de conformidad con lo señalado en el artículo 40 de la Ley 657 de 2.001 que dispone:

"ARTÍCULO 40. REUNIONES POR DERECHO PROPIO. Si no fuere convocada la asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal, en el lugar y hora que se indique en el reglamento, o en su defecto, en las instalaciones del edificio o conjunto a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.)."

No obstante, el hecho no aprobar presupuesto alguno, no exime a los copropietarios a atender los pagos de las expensas necesarias, como lo dispone el artículo octavo del Reglamento de Propiedad Horizontal del EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL, contenido en la escritura pública 426 de fecha 29 de septiembre de 2.012, de la Notaría 3ª de Facativá, cuya parte pertinente me permito incorporar a continuación:

130

**PÁEZ
MORA &
ASOCIADOS**

Artículo 8.- Participación en las expensas comunes necesarias: Los propietarios de los bienes privados del Edificio 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. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del Edificio, se aplica aún cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común. -----

En igual sentido el numeral 14 del artículo 22 del reglamento, impone como obligación del copropietario sin excepción alguna, la carga de contribuir al gasto del edificio, así:

14. Contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación, reparación y reposición de los bienes comunes, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad y en la forma y términos que se establecen en este reglamento. -----

Ahora bien, debe tenerse en cuenta que el 17 de enero de 2012 se sesionó la asamblea, aprobando el presupuesto para dicha anualidad, con lo que si existe un punto de partida para tener como base del presupuesto para el año 2013, donde se mantiene un statu quo de rubros y gastos con simplemente el ajuste de IPC anual.

QUINTO: De conformidad con la información que me fuera suministrada por mis mandantes, para el año **2014** tampoco se convocó ni se celebró asamblea de copropietarios, de tal manera que al igual que en 2013 **no se tomó ninguna decisión en relación con la copropiedad, no se fijó cuota de administración ni se concedió autorización alguna de competencia de la asamblea de copropietarios;**

SE RESPONDE: Es cierto y me ratifico en un todo en lo manifestado al contestar el hecho cuarto. En especial deberá atenderse la obligación de aporte y la aprobación del presupuesto 2012 ajustado con el IPC por cada año posterior

Av Cra 15 No.95-64 Ofc 206
Teléfono (+57) 315 5025096
Correo e: info@paezmora.co
Bogotá D.C. - Colombia



31

**PÁEZ
MORA &
ASOCIADOS**

SEXTO: De conformidad con la información que me fuera suministrada por mis mandantes, para el año **2015** tampoco se convocó ni se celebró asamblea de copropietarios, de tal manera que al igual que para las vigencias de 2013 y 2014 **no se tomó ninguna decisión en relación con la copropiedad, no se fijó cuota de administración ni se concedió autorización alguna de competencia de la asamblea de copropietarios;**

SE RESPONDE: Es cierto y me ratifico en un todo en lo manifestado al contestar el hecho cuarto. En especial deberá atenderse la obligación de aporte y la aprobación del presupuesto 2012 ajustado con el IPC por cada año posterior

SÉPTIMO: De conformidad con la información que me fuera suministrada por mis mandantes, para el año **2016** tampoco se convocó ni se celebró asamblea de copropietarios, de tal manera que al igual que para las vigencias de 2013, 2014 y 2015 **no se tomó ninguna decisión en relación con la copropiedad, no se fijó cuota de administración ni se concedió autorización alguna de competencia de la asamblea de copropietarios;**

SE RESPONDE: Es cierto y me ratifico en un todo en lo manifestado al contestar el hecho cuarto. En especial deberá atenderse la obligación de aporte y la aprobación del presupuesto 2012 ajustado con el IPC por cada año posterior

OCTAVO: De conformidad con la información que me fuera suministrada por mis mandantes, para el año **2017** tampoco se convocó ni se celebró asamblea de copropietarios, de tal manera que al igual que para las vigencias de 2013, 2014, 2015, 2016 **no se tomó ninguna decisión en relación con la copropiedad, no se fijó cuota de administración ni se concedió autorización alguna de competencia de la asamblea de copropietarios;**

SE RESPONDE: Es cierto y me ratifico en un todo en lo manifestado al contestar el hecho cuarto. En especial deberá atenderse la obligación de aporte y la aprobación del presupuesto 2012 ajustado con el IPC por cada año posterior

Av Cra 15 No.95-64 Ofc 206
Teléfono (+57) 315 5025096
Correo e: info@paezmora.co
Bogotá D.C. - Colombia



13

**PÁEZ
MORA &
ASOCIADOS**

NOVENO: De conformidad con la información que me fuera suministrada por mis mandantes, para el año **2018** tampoco se convocó ni se celebró asamblea de copropietarios, de tal manera que al igual que para las vigencias de 2013, 2014, 2015, 2016 y **2017 no se tomó ninguna decisión en relación con la copropiedad, no se fijó cuota de administración ni se concedió autorización alguna de competencia de la asamblea de copropietarios.**

SE RESPONDE: Es cierto y me ratifico en un todo en lo manifestado al contestar el hecho cuarto. En especial deberá atenderse la obligación de aporte y la aprobación del presupuesto 2012 ajustado con el IPC por cada año posterior

DÉCIMO: De conformidad con la información que me suministraran mis poderdantes, el **reconocimiento de la personería jurídica del EDIFICIO SIERRA PH, tan solo se produjo hasta el día 27 de mayo de 2019** por Resolución número 0535 del 27 de mayo de 2019, expedida por la Alcaldía de Facatativá;

SE RESPONDE: Es cierto, pero se aclara que de conformidad con el artículo 4° de la ley 675, la persona jurídica surge a la vida jurídica con el hecho de haber inscrito en Registro de Instrumentos Públicos la escritura de acogimiento al régimen nuevo y la actualización del Reglamento de Propiedad Horizontal al mismo. Lo anterior indica que la persona nace por ministerio de ley y no por el reconocimiento que se ella haga la autoridad local, lo cual corresponde a un trámite administrativo de inscripción para publicidad de quien regenta la representación legal.

Av Cra 15 No.95-64 Ofc 206
Teléfono (+57) 315 5025096
Correo e: info@paezmora.co
Bogotá D.C. — Colombia



133

**PÁEZ
MORA &
ASOCIADOS**

UNDÉCIMO: Como les consta a todos los copropietarios, el local 101 del EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL es totalmente independiente del resto del inmueble, tiene ingreso directo a la vía pública por la Carrera segunda (2) número seis – diecisiete (6-17) de Facativá, no tiene comunicación o acceso con los demás inmuebles del edificio que tienen su entrada aparte por la Calle 6 No. 1-77 de Facativá. No se beneficia ni comparte ninguna área común con los demás inmuebles del EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL, no recibe tampoco ningún servicio de portería, seguridad o servicio público común ya que todos los servicios públicos que tiene instalados el local 101 están en su área privada. De los servicios públicos comunes del EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL se benefician, exclusivamente, el resto de inmuebles de la copropiedad que tienen su acceso por la Calle 6 No. 1-77 de Facativá dentro de los cuales las oficinas presuntamente de propiedad del Señor JAIME HERNÁNDEZ SIERRA y la señora MARLENY DÍAZ V.:

SE RESPONDE: No es cierto. El local 101 es un bien privado que claramente hace parte de la copropiedad, según reconocimiento que de él se contiene en el reglamento, y en el certificado de matrícula inmobiliaria aportado por el propio demandante. De lo contrario, carecería de legitimación para actuar en este proceso. Tal como lo determina la ley 675 de 2001, todo inmueble privado y propietario tiene el beneficio de las zonas y bienes comunes del edificio, entendiendo como tales los señalados en el artículo 19 de la ley 675 de 2.001 que señala:

ARTÍCULO 19. ALCANCE Y NATURALEZA. Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos.

De tal suerte que es claro que el local 101, estructuralmente integrado a la construcción, sí se beneficia de todos los bienes comunes esenciales del EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL, y es más, deriva su existencia jurídica desde que se inscribió la escritura pública 810 del 7 de mayo de 1.997 otorgada ante la Notaría 2ª de Facativá, como consta en su propio folio de matrícula # 156-77051 [Anotación 02], escritura y folio de matrícula en mención aportado con el escrito de

Av Cra 15 No.95-64 Ofc 206
Teléfono (+57) 315 5025096
Correo e: info@paezmora.co
Bogotá D.C. – Colombia



24

**PÁEZ
MORA &
ASOCIADOS**

demanda inicial, y su existencia física, real y material del cual se destaca lo indicado en el artículo 4º del reglamento en mención que señala:

CUARTO.- Que igualmente presenta para ser protocolizados por medio de esta escritura los siguientes documentos: a) Memoria Descriptiva y proyecto de División del Edificio. b) Copia de los Planos Arquitectónicos debidamente aprobados. c) Copia de los Planos de las diferentes Plantas y Niveles, elaborados especialmente para propiedad horizontal y a los que se refiere el reglamento, planchas en total que muestran la Localización, linderos, áreas y nomenclatura de cada una de las unidades susceptibles de dominio particular y también las áreas y linderos de los bienes de propiedad común. d) Copia autentica de la Licencia de construcción en donde consta claramente la destinación del inmueble al régimen de propiedad horizontal. e) Copia del reglamento de administración del "Edificio Sierra - Propiedad Horizontal" ubicado en Facatativá, Departamento de Cundinamarca, distinguido con los números 1-77 de la calle Sexta (6a.) y 6-17 de la carrera Segunda (2a) de la actual nomenclatura urbana de esta ciudad. -----

Dicho de otra manera, el local 101 no existe por sí solo, sino que existe por la construcción total del edificio, donde sus cimientos, columnas, fachadas, cubiertas, entre otros elementos, dan fe de la total dependencia del edificio del cual integra la propiedad horizontal.

DUODÉCIMO: Por virtud de la independencia absoluta y el no beneficio de ningún servicio común respecto del local CIENTO UNO (101), en los estatutos actuales de la copropiedad EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL, que constan en la Escritura Pública número 426 de fecha 29 de septiembre de 2012, otorgada ante la Notaría Tercera del Circuito de Facatativá, protocolizados por demás por el mismo señor JAIME HERNÁNDEZ SIERRA, se estipuló en el parágrafo del Artículo 13:

Artículo 13 – Coeficiente de Copropiedad: Para efectos del Artículo Veinticinco (25) de la Ley seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2001), al inmueble se le asigna un valor convencional del cien por ciento (100%) y a cada unidad privada según su área, un valor inicial contemplado en el reglamento de Propiedad Horizontal inicial.

PARAGRAFO: Exención de Gastos Comunes.- De conformidad con los acuerdos establecidos en el Acta N° 003 fechada el veintiséis (26) de Abril del año dos mil dos (2002), de la Asamblea Ordinaria de Copropietarios del EDIFICIO SIERRA - Propiedad Horizontal, los dueños de los Locales comerciales de la primera planta están exceptuados de contribuir al mantenimiento y reparación de las escaleras, pasadizos interiores, escaleras, estancia de recepción del Edificio, con sus elementos integrantes y accesorios y con sus instalaciones y artefactos para su iluminación y decoración, y, en general del pago de las expensas debidas al uso y disfrute de estos sectores y elementos comunes.- Esta exención se extiende a la cancelación de los precios o tarifas por concepto del suministro de energía eléctrica para el alumbrado de estas dependencias y elementos comunes

136

**PÁEZ
&
MORA
ASOCIADOS**

y el servicio de acueducto para las zonas comunes. Sin embargo con el fin de contribuir al fondo de reservas obligatorias el local de la primera planta, cancelará a manera de cuota ordinaria un treinta por ciento (30%), de la cuota mas baja tasada para las oficinas.- A los costos de las obras de conservación y reconstrucción, por el contrario, y a los gastos, en general, que tengan carácter extraordinario, es decir, a las cargas comunes que con relación a éstas partes y

elementos del condominio sean debidas a hechos independientes del uso contribuirán todos los copropietarios del Edificio, en proporción a sus cuotas de participación por coeficiente de área.- Los Coeficientes de Copropiedad de los bienes se determinan así: _____

SE RESPONDE: No es cierto, no se trata de una independencia en los términos señalados, y me ratifico en lo expuesto en el hecho inmediatamente anterior.

Otra cosa, totalmente diferente, es que tenga unos beneficios económicos parciales con respecto a los demás inmuebles, lo cual NO constituye la independencia absoluta, ni beneficio de servicio común a que refiere la parte actora.

Y en este punto se aclara: La norma reglamentaria establece una exención para aporte de mantenimientos y reparación de bienes taxativamente enunciados en ella. Sin embargo, no exceptúa costos y gastos generados por la administración general del edificio, tales como mantenimiento de bienes esenciales, cubiertas, fachadas y ductos, así como los gastos de personal, servicio de administración, contabilidad, legales, tributarios y demás que son de beneficio de toda la copropiedad y no de un determinado sector o zona.

Av Cra 15 No.95-64 Ofc 206
Teléfono (+57) 315 5025096
Correo e: info@paezmora.co
Bogotá D.C. - Colombia



37

**PÁEZ
MORA &
ASOCIADOS**

DÉCIMO TERCERO: De conformidad con la estipulación estatutaria transcrita en el numeral anterior, el local ciento uno (101) del EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL, tan solo debe pagar (cuando en efecto hubiese administración de la copropiedad, (lo que ocurrió solo después del reconocimiento de la personería jurídica del EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL en 2019), un máximo del equivalente al treinta por ciento (30%) de la cuota mas baja de las oficinas, no mas,

SE RESPONDE: No es cierto. Se aclara que el parágrafo del artículo 13 del reglamento de propiedad horizontal contenido en la escritura pública 426 de fecha 29 de septiembre de 2.012, de la Notaría 3ª de Facatativá, sólo establece que el aporte por un equivalente al treinta por ciento (30%) de la cuota más baja de oficinas, lo será única y exclusivamente para contribuir al fondo de reservas obligatorias, o lo que es lo mismo, al fondo de imprevistos contemplado en el artículo 35 de la ley 675 de 2001.

De esta manera la contribución especial reducida del 30% aplica solamente sobre UN rubro del presupuesto (Fondo de Imprevistos). Y el final del parágrafo deja claro que dicha exención no aplica para:

tasada para las oficinas.- A los costos de las obras de conservación y reconstrucción, por el contrario, y a los gastos, en general, que tengan carácter extraordinario, es decir, a las cargas comunes que con relación a éstas partes y elementos del condominio sean debidas a hechos independientes del uso contribuirán todos los copropietarios del Edificio, en proporción a sus cuotas de participación por coeficiente de área.- Los Coeficientes de Copropiedad de los bienes se determinan así: _____



**PÁEZ
MORA &
ASOCIADOS**

INMUEBLE	ÁREA	FOLIO	MATRICULA
No. PRIVADA	COEFICIENTE % INMOBILIARIA		
LOCAL 101	224,58	35.04	156-0077.051
OFICINA 201	31,56	4.93	156-0077.052
OFICINA 202	25,28	3.95	156-0077.053
OFICINA 203	53,03	8.28	156-0077.054
OFICINA 204	34,31	5.35	156-0077.055
OFICINA 301	31,56	4.93	156-0077.056
OFICINA 302	25,28	3.95	156-0077.057
OFICINA 303	53,03	8.28	156-0077.058
OFICINA 304	34,31	5.35	156-0077.059
OFICINA 401	31,56	4.93	156-0077.060
OFICINA 402	25,28	3.95	156-0077.061
OFICINA 403	40,38	6.29	156-0077.062
OFICINA 404	39,62	4.77	156-0077.063
TOTALES	640,78	100.00	

Es necesario acotar, que en Asamblea de Copropietarios celebrada el 27 de enero de 2.012 [cuya copia se aporta], los titulares del local 101 aprobaron la reforma del reglamento de propiedad horizontal contenido en la escritura pública 426 de fecha 29 de septiembre de 2.012, de la Notaría 3ª de Facativá, y que precisamente los titulares del local reconocieron que las exenciones a que refiere el presente hecho, tienen unas limitantes, que son precisamente las señaladas en la presente contestación, en cuanto al hecho que nos ocupa.

Para cerrar la falacia contenida en este hecho, debemos destacar que la obligación de contribuir a expensas necesarias, como en el pasado fuera reconocido aún antes de la adecuación del Reglamento a la ley 675 de 2001, nace con el régimen de copropiedad y no con el reconocimiento del representante legal ante la alcaldía municipal, hecho que como se dijo es de publicidad frente a terceros, siendo

Av Cra 15 No.95-64 Ofc 206
Teléfono (+57) 315 5025096
Correo e: info@paezmora.co
Bogotá D.C. - Colombia

