

142

**PÁEZ
MORA &
ASOCIADOS**

NOTA 2: De acuerdo a lo convenido en la Asamblea de Junio 13/10, las hojas de vida para elección de Revisor Fiscal deben ser aportadas por los Copropietarios y el Administrador

REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA: En concordancia con los artículos 41 y 45 de la Ley 675 de 2001, si transcurrida una hora, no se completare el quorum deliberatorio mínimo, la Asamblea se entenderá convocada a una nueva reunión que se realizará el día Miércoles 24 de Julio de 2019, a las 8:30AM, en el mismo sitio que se indica en la presente convocatoria, reunión que podrá sesionar y decidir válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados.

Cordialmente,

JAIME HERNÁNDEZ SIERRA
Administrador

Nota: Adjunto se envía formato de PODER, para ser representado en la Asamblea y los estados financieros anunciados."

SE RESPONDE: Es cierto.

DÉCIMO SEXTO: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 27 del Reglamento de Propiedad horizontal del EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL contenido en la Escritura Pública número 426 de fecha 29 de septiembre de 2012, otorgada ante la Notaría Tercera del Circulo de Facatativá, la "ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS" tan solo se podrá reunir una vez al año dentro de los tres (3) primeros meses del año en la fecha y lugar que señale el administrador;

SE RESPONDE: No es cierto. El reglamento, parafraseando el artículo 39 de la ley 675 de 2001, señala:

Artículo 27. - Reuniones: La Asamblea Ordinaria de Copropietarios se reunirá ordinariamente una vez al año, dentro de los tres (3) primeros meses del año, en la fecha y lugar que señale el Administrador o en su defecto el Consejo de Administración, haciendo citación por carta circular enviada a cada propietario o por cartel fijado en lugar visible en la entrada del Edificio.- Esta citación deberá hacerse

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



143

**PÁEZ
MORA &
ASOCIADOS**

La anterior disposición, que no riñe con la ley 675, no limita la posibilidad de sesionar dos o mas veces ordinariamente en el transcurso del año, lo cual es totalmente avalado y explicado por los tratadistas y doctrinantes de la propiedad horizontal.

Para no ser el suscrito apoderado, quien en esta defensa utilice argumentos propios de doctrina de nuestra firma de abogados, me referiré a las posiciones de abogados tan ilustres como el doctor Jorge Orlando León Forero, Director de la Fundación Colombiana de Derecho en su libro *Guía práctica para la realización de Asambleas exitosas en la Propiedad Horizontal*¹:

por lo anterior, es recomendable que se establezca con precisión ya en el reglamento o en el acta de la correspondiente asamblea la vigencia del presupuesto aprobado, a fin de establecer la fecha de la reunión ordinaria y así evitar controversias por errónea interpretación normativa.

Importante es adicionar, que lo que hace que la reunión sea ordinaria no es por el orden cronológico con que se convoca, es decir, no es porque sea la primera del año, sino porque en esta reunión, se examina la situación financiera, se aprueba el

¹ *Guía práctica para asambleas exitosas en la propiedad horizontal*, Ed. Unión Ltda. Bogotá 2018

JORGE ORLANDO LEÓN FORERO

presupuesto, se nombran los directivos y en general se fijan las políticas a seguir durante el siguiente ejercicio, ya que si las necesidades imprevistas o urgentes así lo requieren bien se pueden convocar a una reunión en forma extraordinaria, con antelación a la celebración de la ordinaria.

Ahora bien, las reuniones ordinarias se convocan para que los copropietarios pueden deliberar sobre los asuntos señalados en el artículo 38 de la ley 675, por cuanto para este tipo de reuniones no se requiere que se establezca un orden del día en la convocatoria cosa diferente a la denominada reunión extraordinaria en la cual

En igual sentido, el doctor Andrés Martínez Díaz, se ha referido a la posibilidad siempre abierta de celebrar cuantas reuniones ordinarias sean necesarias, al no encontrarse limitado por la ley el número de asambleas de esta naturaleza. Para ello baste visitar el link:

https://www.youtube.com/watch?v=_byfdTcse4g

DÉCIMO SÉPTIMO: Para el año 2019 no se celebró reunión ordinaria de copropietarios del EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL en los términos del reglamento de propiedad horizontal mencionados en el numeral anterior, lo que de por sí hace que cualquier reunión hecha por fuera de dicho término y lo presuntamente decidido allí sea nulo.

SE RESPONDE: Es cierto que no se celebró dentro de los tres [3] meses, pero no es cierta la presunta invalidez o nulidad de sus decisiones.

Su celebración contó con el 85.93%, y la especial del local 101, cuyos DEMANDANTES ahora pretenden desconocer las actuaciones y votaciones en dicha reunión verificada, sin indicar oposición alguna, y por el contrario participando activamente; el hecho que se haya verificado por fuera del término no le resta la validez a la misma, y por el contrario se vuelve, en el peor de los casos, en una reunión *extempore* o *extemporánea* lo cual es muy bien ilustrado nuevamente por el doctor Jorge Orlando León en su libro *Asambleas de copropietarios en la Propiedad Horizontal*² en los siguientes términos:

se pueden tomar todo tipo de decisiones que no requieran quórum calificado.

¿SE PUEDE REUNIR VALIDAMENTE LA ASAMBLEA ORDINARIA FUERA DE TÉRMINO?

Como vimos, el término previsto para que se reúna la asamblea en forma ordinaria, es el señalado en el reglamento de propiedad horizontal y en silencio de éste, dentro de los tres meses siguientes al vencimiento del periodo presupuestal, como lo señala el artículo 39 de la ley 675, pero existe la posibilidad, que siendo convocada la asamblea a reunión ordinaria, en forma oportuna (*intempore*) para que se reúna al límite del término, la misma no pueda llevarse a cabo, ya porque no concurre el número de copropietarios mínimo para deliberar y tomar decisiones válidamente, o por circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito.

En los anteriores ejemplos, la reunión de la asamblea convocada en forma oportuna debe realizarse en segunda convocatoria, por fuera del término previsto en la ley o del

² La Asamblea de copropietarios en la Propiedad Horizontal. Ed. Color's Stars, Bogotá 2016

ASAMBLEAS DE COPROPIETARIOS EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL
JORGE ORLANDO LEÓN FORERO

reglamento, esto sería *extempore*, lo cual a nuestro criterio no vicia ni invalida la reunión ni las determinaciones o decisiones allí tomadas, siempre y cuando las mismas se ajusten a la ley y al reglamento.

Tampoco se debe caer en el error de pensar que si la reunión ordinaria no se celebra dentro del término otorgado por el reglamento o la ley, por ese sólo hecho se convierte en extraordinaria, ya que ella continuará siendo reunión ordinaria, pero *extempore*, o *extemporánea*.

En este punto nos hemos referido a la fuerza mayor y al caso fortuito como eximentes de la responsabilidad, del administrador para convocar oportunamente a la reunión, por cuanto lo sabemos, si el administrador no convoca a la reunión dentro del término previsto, lo que señala o prevé la ley es que la asamblea se reúna por derecho propio (Art. 40)

Cuando se trata de responsabilidad civil, existen eximentes de responsabilidad las cuales en un proceso se pueden alegar, como por ejemplo la fuerza mayor y el caso fortuito, que según lo establecido en el código civil es un imprevisto que no se puede resistir. Bajo los preceptos de lo que establece el código civil en su artículo 64, si algo es predecible no se considera

Queda de esta manera ilustrada la validez de las decisiones en contrario a lo afirmado por el demandante.

147

**PÁEZ
MORA &
ASOCIADOS**

DÉCIMO OCTAVO: El día 19 de julio de 2019, con violación de lo dispuesto en el artículo 27 del Reglamento de Propiedad Horizontal del EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL para las asambleas "ORDINARIAS" de copropietarios en cuanto a su temporalidad dentro de los 3 primeros meses del año de que se trate, como se vio, se celebró como ASAMBLEA ORDINARIA la reunión convocada por el señor JAIME HERNÁNDEZ SIERRA, cuya acta que presuntamente recoge lo que allí se debatió y presuntamente decidió, solo se remitió a los copropietarios hasta el día 21 de agosto de 2019 así:

Forwarded message
De: Jaime Hernandez <jahernandez@sierraph.com>
Date: Tue, 19 Aug 2019 at 15:12
Subject: ACTA ASAMBLEA ORDINARIA JULIO 19-19
To: 'EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL' <sierraph.com>, 'EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL' <sierraph.com>, 'EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL' <sierraph.com>
Cc: Jaime Hernandez <jahernandez@sierraph.com>, 'EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL' <sierraph.com>

Señores
COPROPIETARIOS
EDIFICIO SIERRA PH

Me permito remitir a la Asamblea Ordinaria, Julio 19-19, junto con archivos anexos: Contabilidad, estados financieros, balance año 2018, Resumen Ejecución presupuestal años 2012-2018, Normas de la contabilidad.

Cordial saludo,

JAIME HERNÁNDEZ SI
Administrador

SE RESPONDE: Con respecto al tiempo de su celebración, me ratifico en lo manifestado en el hecho inmediatamente anterior.

Ahora bien, debemos recalcar que en previa asamblea del 13 de junio de 2019, convocada para atender exclusivamente la aprobación de estados financieros y de presupuesto, el doctor Juan Carlos Restrepo. Apoderado de las oficinas 302, 303 y 304 exigió la convocatoria nuevamente pero a Ordinaria, hecho que contó con el apoyo de la representante del local 101, hoy demandante, señora Myriam Liliana Zubieta. Copia del acta se adjunta como prueba.

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



148

**PÁEZ
MORA &
ASOCIADOS**

Finalmente, el acta en mención RECOGE efectivamente lo allí aprobado, no es cierto "que presuntamente".

Es cierto que fue remitida el acta el 21 de agosto de 2.019.

DÉCIMO NOVENO: Por haberse efectuado como asamblea ordinaria la reunión de copropietarios en contravía de lo previsto en el artículo 27 del Reglamento de Propiedad Horizontal del EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL todo lo actuado y presuntamente decidido en ella es ineficaz.

SE RESPONDE: No es un hecho, es una manifestación de los DEMANDANTES, desvirtuada por excelentes y reconocidos doctrinantes de la propiedad horizontal en Colombia, ya citados en la contestación a los hechos decimo sexto y decimo séptimo.

V

Excepciones de mérito

5.1 **Caducidad de la Acción de impugnación**

Las decisiones que tome la asamblea general de propietarios son de obligatorio cumplimiento para todos los copropietarios y moradores no propietarios, pero las decisiones tomadas por la asamblea pueden ser impugnadas en los términos del artículo 382 del C. G. de P. que señala:

"La demanda de impugnación de actos o decisiones de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado, solo podrá proponerse, so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo y deberá dirigirse contra la entidad..." (Subrayamos)

El pasado 19 de febrero de 2.019, la Sala Civil del Tribunal Superior de Cali, con ponencia del Honorable Magistrado Carlos Alberto Romero Sánchez, profirió una importante sentencia en un proceso de impugnación de decisiones de asamblea promovido en contra de una propiedad horizontal.

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



Sobre el plazo para presentar la demanda de impugnación, se transcribe la parte pertinente de la sentencia:

"1.- Al tenor de lo indicado en el artículo 382 del C. G. de P., <<la demanda de impugnación de actos o decisiones de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado, solo podrá proponerse, so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo y deberá dirigirse contra la entidad. Si se tratare de acuerdos o actos sujetos a registro, el termino se contará desde la fecha de la inscripción>>"

"Surge entonces claro que el lapso establecido en la norma en cita corresponde a un término de caducidad de la acción, por lo que, vencido este, se impone al juzgador rechazar de plano la demanda que sobre el punto se someta a su conocimiento, en plena observancia de lo ordenado en el artículo 90 ibidem, a cuyo tenor <<el juez rechazará la demanda cuando carezca de jurisdicción o de competencia o cuando esté vencido el termino de caducidad para instaurarla>>."

"Adicionalmente, no cabe duda de que la norma referida resulta claramente aplicable al caso, aun cuando el mismo versa sobre decisiones adoptadas por la asamblea de copropietarios de la propiedad horizontal demandada, pues a diferencia de lo que ocurría en el sistema procesal escrito, en el nuevo régimen se dispone con claridad que la regla referida es aplicable para la impugnación de actos emitidos por <<cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado>>."

"Aunado a ello, no existe discusión en cuanto a que la normativa especial que regulaba este tipo de trámites (artículo 49 de la Ley 675 de 2001), fue derogada con la entrada en vigencia plena del Código General del Proceso (literal c del artículo 626, razón por la cual, se itera, el artículo 382 rige el lapso con que cuentan los copropietarios para impugnar las decisiones de la asamblea."

"Igualmente, emerge del análisis del precepto referido, sin lugar a duda alguna, que el término de caducidad allí previsto debe contabilizarse desde "la fecha del acto respectivo", lo que indica que la iniciación del respectivo conteo se define por la calenda en que se lleva a cabo el acto impugnado, o

en otros términos desde el momento en que el mismo fue adoptado por el respectivo órgano de decisión>>.”

Siendo claro que la asamblea se celebró el 19 de julio de 2019, la demanda debió ser presentada a más tardar el 19 de septiembre de 2019, sin embargo, la misma es radicada el 23 de septiembre de 2019, por lo que opera la caducidad de la acción alegada, y así lo debe decretar el despacho.

5.2 **Excepción de propia culpa – Nemo propriam turpitudinem allegans potest (nadie puede alegar su propio dolo y/o torpeza)**

Nemo propriam turpitudinem allegans potest (axioma que traducido al español dice: “nadie puede alegar su propio dolo y/o torpeza”).

Nuestro sistema legal tiene su fundamento y su léxico jurídico en el derecho romano; este principio jurídico ordenado en la frase que: “nadie puede alegar a su favor su propia torpeza o culpa” se funda en el latín de: “nemo auditur propriam turpitudinem allegans”, lo cual es entendido, como “nadie puede ser oído a invocar su propia torpeza”, “nadie puede alegar a su favor, su propia torpeza”, o “nadie podrá ser escuchado, el que invoca su propia culpa o torpeza”.

En este mismo orden de ideas, el jurista francés Georges Ripert en su libro “La Règle Morale Dans Les Obligations Civiles,” a propósito del aforismo “nemo auditur propriam turpitudinem allegans”, señala que en dichas circunstancias: “El demandante no será escuchado por el juez, porque no es digno de ser oído” [Georges Ripert, La Règle morale dans les obligations civiles. Editorial Lgdj, 2013] . Es decir, la parte no puede pretender la protección de un derecho invocado a partir de su inconducta.

El accionante, quien quiere hacer valer su error o torpeza ante el fuero jurisdiccional, confina en los límites su derecho subjetivo, constituyendo el abuso de derecho, ya que su actitud no puede tener otro fin que causar daño a otros.

Siendo de conocimiento de los DEMANDANTES de todos los términos y condiciones de la citación en la Asamblea de Propietarios celebrada el 19 de julio de 2019, y habiendo participado activamente en la misma, y en la anterior del 13 de junio en que se programó esta ordinaria hoy objeto de impugnación, ejerciendo su derecho

151

**PÁEZ
MORA &
ASOCIADOS**

a voz y voto como efectivamente lo hicieron, conforme consta en acta aportada, quienes jamás objetaron la citación, ni calificación del acta, ni de su desarrollo, adicionado al hecho de ser unas personas en pleno uso de sus capacidades y que tienen pleno conocimiento de sus actos, de los términos y condiciones del reglamento de propiedad horizontal, y de los derechos, pero también obligaciones contraídas, en especial el de verificar todas y cada una de las mismas, es claro que no pueden ahora pretender acudir a la justicia a proteger unos derechos de los que ellos activamente participaron.

Los DEMANDANTES pretenden dejar sin efectos por supuesta ineficacia de la Asamblea de Propietarios objeto de la presente acción, desconociendo su participación activa en la misma, de tal suerte que su torpeza o dolo, al no cumplir con las obligaciones a su cargo, no la pueden resguardar con la acción que nos ocupa. Este, señor juez, ha sido el continuo proceder del copropietario, lo cual se desprende de todas las asambleas anteriores en las que sin razón se opone, torpedea y evita la toma de decisiones, aduciendo electoralmente un 35% de coeficiente, pero participativamente en gastos una miseria relativa al 30% de la cuota más baja de las oficinas.

Baste una lectura de las actas anteriores que se aportan como prueba, para establecer sin asomo de duda, que al copropietario demandante NUNCA le ha asistido deseo de empujar y colaborar en su copropiedad sino, por el contrario, con la anuencia y participación de algunos otros vecinos, han siempre calificado, demeritado y acusado al administrador Jaime Hernández Sierra, quien ha asumido de su bolsillo TODOS, ABSOLUTAMENTE TODOS, los costos de operación del edificio y nunca ha logrado que se evite la posición de bloqueo del propietario del Local 101 y de las oficinas 302, 303 y 304 quienes sistemáticamente se oponen en círculo vicioso a aprobar estados financieros y presupuestos con la dolosa intención de no asumir cargas económicas de la propiedad horizontal a la que están llamados.

Entonces, con base en esta excepción planteada, es natural que si hacemos algo mal y somos culpables de ello, no podemos sacar beneficio de ello y por tanto tendremos que asumir las consecuencias de nuestros actos. Ese es el caso del propietario demandante, quien a pesar de participar en las asambleas, bloquear y oponerse, no ha ejercido sus derechos de manera debida y si ha acompañado las reuniones convalidando convocatorias y decisiones.

Cuando una persona ha sido negligente, imprudente o ha actuado deliberadamente y de ello se deriva un supuesto perjuicio en su contra, no puede intentar aprovecharse de ello.

5.3 Buena fe

Fundamento: La buena fe es la recta disposición del agente en el cumplimiento leal y sincero de las obligaciones derivadas del contrato que imperan en una comunidad de hombres dotados de criterio honesto y razonable.

Es imposible entender el derecho en general sin la noción de la buena fe, soporte básico de la conducta de las partes en todo su actuar.

Según lo expresa RIPERT, "la buena fe es uno de los medios utilizados por el legislador y los tribunales para hacer penetrar la regla moral en el derecho positivo. La buena fe representa un punto de contacto entre el Derecho y la moral".

Recordemos lo que dice el artículo 83 de la constitución política colombiana, sobre el principio de la buena fe:

"Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquéllos adelanten ante éstas."

Sobre este principio la Corte constitucional ha realizado interesantes exposiciones, y una de ellas contenida en la sentencia C-544 de 1994, que en su parte pertinente dice:

"La buena fe ha sido, desde tiempos inmemoriales, uno de los principios fundamentales del derecho, ya se mire por su aspecto activo, como el deber de proceder con lealtad en nuestras relaciones jurídicas, o por el aspecto pasivo, como el derecho a esperar que los demás procedan en la misma forma. En general, los hombres proceden de buena fe: es lo que usualmente ocurre. Además, el proceder de mala fe, cuando media una relación jurídica, en principio constituye una conducta contraria al orden jurídico y sancionada por éste. En consecuencia, es una regla general que la buena fe se presume: de una parte es la manera usual de comportarse; y de la otra, a la luz del

derecho, las faltas deben comprobarse. Y es una falta el quebrantar la buena fe."

Claro resulta que para el caso que nos ocupa, el deseo de la convocatoria por parte del administrador a citar a reunión, no era otro que el de atender unos temas prioritarios en beneficio de la copropiedad, y que fueron señalados en el orden del día de la reunión que hoy es objeto de litigio.

Deseo que a su vez se encuentra reflejado en la aceptación de los mismos copropietarios, quienes acudieron a la Asamblea General Propietarios celebrada el 19 de julio de 2.019, participaron activamente, ejerciendo su derecho a voz y a voto, incluido los aquí DEMANDANTES.

Tan cierto es lo aquí afirmado, que el orden del día convocado y desarrollado fue el siguiente:

ORDEN DEL DIA

1. Verificación del Quórum
2. Nombramiento de presidente y secretario de la Asamblea.
3. Informe del Administrador.
4. Presentación y aprobación de estados financieros a Dic. 31/18
5. Aprobación presupuesto de funcionamiento para año 2019.
6. Solución al tema Laboral de la Portera del edificio
7. Nombramiento de Administrador
8. Nombramiento de Revisor Fiscal
9. Propositiones y varios.

Orden del día ejecutado en su totalidad y donde resulta claro que la intención de la copropiedad fue la de adelantar, estudiar y al final aprobar los puntos objeto de estudio.

Y si el copropietario consideraba la ilegitimidad de la naturaleza de la asamblea, convocada como ordinaria, cabe preguntarse ¿por qué no objetó la invitación, o al menos dejó constancia en la reunión de su inconformidad?

5A

**PÁEZ
MORA &
ASOCIADOS**

Y aquí debe aplicarse el principio de interpretación, en el sentido que se debe atender más a la intención de las partes que a lo literal de las palabras, de conformidad con lo señalado en el código civil en su artículo 1818 que indica:

"ARTICULO 1618. <PREVALENCIA DE LA INTENCION>. Conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras."

Indican los DEMANDANTES que se citó a una reunión ordinaria, que no cumple con los señalamientos de haberse hecho dentro de los tres primeros meses en violación al artículo 27 del Reglamento de Propiedad Horizontal vigente de la copropiedad, pero la realidad es que la reunión, independiente de su nombre, era para atender asuntos de vital y ordinaria importancia para el EDIFICIO SIERRA P.H., y en ese orden de ideas, siendo el Reglamento de Propiedad Horizontal un contrato aprobado y aceptado por los mismos copropietarios, es evidente que desde el administrador y hasta los copropietarios que participaron en dicha Asamblea, tenían la clara intención y propósito de desarrollar el orden del día, que se reitera, fue discutido, desarrollado, estudiado, y finalmente, aprobado por las copropietarios que participaron en la misma, en la cual igualmente participaron los DEMANDANTES.

Baste remitirse nuevamente a lo indicado por el doctor León Forero: Lo que hace ordinaria la asamblea no es el tiempo de deliberación, sino la materia de decisión. Y aunado con el doctor Martínez, tantas asambleas ordinarias habrá en el año, como veces se quieran reunir para debatir temas ordinarios.

Se ha actuado con el convencimiento moral, legal y constitucional que tiene un amparo reglamentario en las diversas conductas asumidas durante la ejecución de toda la asamblea, desde su convocatoria hasta su desarrollo y ejecución. La actitud de la demandada ha sido conforme a derecho, ha cumplido de buena fe sus obligaciones legales, contractuales y de administración en procura de defender los intereses de la misma copropiedad.

Esta excepción tiene fundamento en el cumplimiento de todas sus obligaciones, mi representada ha sido diligente y sería en el despliegue de su actividad y los compromisos que con su ejercicio se adquieren.

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



Las posibles eventualidades que surjan, simplemente son contingencias que incluso en su momento están amparadas por la seriedad de su comportamiento al margen de la exigibilidad legal.

5.4 Genérica – Artículo 282 del Código General del Proceso

Sírvase señor Juez, reconocer y declarar de manera oficiosa en la sentencia, los hechos que se encuentren probados y/o los que se llegaren a probar dentro del proceso y que constituyan un enervamiento de las pretensiones de la actora.

Fundamento: Artículos: 96 numeral 3º, y 282 del Código General del Proceso-Ley 1564 de 2012-.

VI En cuanto a las pretensiones

Se procede a hacer un pronunciamiento sobre las mismas así:

2.1 PRETENSIONES PRINCIPALES:

2.1.1 DECLARATIVAS PRINCIPALES:

2.1.1.1 Sírvase, señor(a) juez, declarar que la convocatoria previa a la asamblea de copropietarios del EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL que se efectuó el día 19 de julio de 2019 es absolutamente ineficaz por haberse convocado como "REUNION ORDINARIA" con violación del artículo 27 del Reglamento de Propiedad horizontal del EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL contenido en la Escritura Pública número 426 de fecha 29 de septiembre de 2012, otorgada ante la Notaria Tercera del Circulo de Facatativá, que estipula que la "ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS" tan solo se podrá reunir una vez al año dentro de los tres (3) primeros meses del año en la fecha y lugar que señale el administrador;

SE RESPONDE: Nos oponemos, en razón a que la parte demandada e inclusive los mismos DEMANDANTES aceptaron la convocatoria y desarrollo de la misma, sin manifestación u objeción alguna, y de esta manera saneando cualquier irregularidad.

150

**PÁEZ
MORA &
ASOCIADOS**

2.1.1.2 Como consecuencia de la anterior declaración, sírvase, señora Juez decretar la ineficacia de la convocatoria para reunión ordinaria de copropietarios enviada por el señor JAIME HERNÁNDEZ SIERRA a los copropietarios del EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL de fecha 3 de julio de 2019 por no ajustarse y violar lo dispuesto en el artículo 27 del Reglamento de Propiedad Horizontal del EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL contenido en la Escritura Pública número 426 de fecha 29 de septiembre de 2012 otorgada ante la Notaría Tercera del Circuito Notarial de Facatativá por efectuar tal convocatoria para reunión ordinaria de manera extemporánea pasados los tres (3) primeros meses del año 2019;

SE RESPONDE: Nos oponemos, en razón a que la parte demandada e inclusive los mismos DEMANDANTES aceptaron la convocatoria y desarrollo de la misma, sin manifestación u objeción alguna, y de esta manera saneando cualquier irregularidad.

2.1.1.3 Como consecuencia de la declaración solicitada en el numeral 2.1.1.1 del presente acápite, sírvase, señora Juez, decretar la ineficacia de todas las decisiones adoptadas en la asamblea de copropietarios que se efectuó el día 19 de julio de 2019 por no ajustarse y violar lo dispuesto en el artículo 27 del Reglamento de Propiedad Horizontal del EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL contenido en la Escritura Pública número 426 de fecha 29 de septiembre de 2012 otorgada ante la Notaría Tercera del Circuito Notarial de Facatativá al convocar extemporáneamente la reunión ordinaria que se ha debido efectuar dentro de los tres (3) primeros meses del año;

SE RESPONDE: Nos oponemos, en razón a que la parte demandada e inclusive los mismos DEMANDANTES aceptaron la convocatoria y desarrollo de la misma, sin manifestación u objeción alguna, y de esta manera saneando cualquier irregularidad.

15

**PÁEZ
MORA &
ASOCIADOS**

2.1.1.4 También como consecuencia de la declaración solicitada en el numeral 2.1.1.1, sirvase, señora Juez decretar la ineficacia absoluta del acta remitida por el señor JAIME HERNÁNDEZ SIERRA a los copropietarios del EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL como reflejo de lo presuntamente ocurrido en la asamblea del 19 de julio de 2019 por no ajustarse y violar lo dispuesto en el artículo 27 del Reglamento de Propiedad Horizontal del EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL contenido en la Escritura Pública número 426 de fecha 29 de septiembre de 2012 otorgada ante la Notaría Tercera del Círculo Notarial de Facatativá;

SE RESPONDE: Nos oponemos, en razón a que la parte demandada e inclusive los mismos DEMANDANTES aceptaron la convocatoria y desarrollo de la misma, sin manifestación u objeción alguna, y de esta manera saneando cualquier irregularidad.

2.1.1.5 También como consecuencia de la declaración solicitada en el numeral 2.1.1.1, Sirvase, señora Juez, declarar que la decisión de aprobar el presunto presupuesto para el año 2019 del EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL adoptada en la reunión de copropietarios del día 19 de julio de 2019 es ineficaz por violar el parágrafo del artículo 13 del Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la Escritura 426 de fecha 29 de septiembre de 2012 otorgada ante la Notaría Tercera del Círculo de Facatativá al imponerle al propietario del local 101 una cuota de administración equivalente al 35.04% en franca contravía con el mencionado parágrafo;

SE RESPONDE: Nos oponemos, en razón a que a los DEMANDANTES se les respetó la exención que tiene a su favor, pero que igualmente debe cumplir con los pagos que no quedan incluidos en dicha excepción, conforme se indicó en la presente contestación. En este punto la oposición se amplía a que el presupuesto fue aprobado de legal forma por mayoría de los presentes con base en su coeficiente de copropiedad, y fue técnicamente elaborado dando correcta aplicación a los artículos 13 del RPH del edificio y 29 y 31 de la ley 675 de 2001.

154

**PÁEZ
&
MORA
ASOCIADOS**

2.1.1.6 Sirvase, señor(a) juez, declarar que la decisión de aprobar el presunto presupuesto para el año 2019 del EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL adoptada en la reunion de copropietarios del día 19 de julio de 2019 es ineficaz por violar el numeral 13 del artículo 45 del Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la Escritura 426 de fecha 29 de septiembre de 2012 otorgada ante la Notaria Tercera del Circulo de Facativá por incluirse en el presupuesto dentro de lo que denomina "OPERACIONALES DE ADMINISTRACIÓN", un rubro de salarios con componentes de "salario base porteria", subsidio de transporte, horas extras, prima de servicios, vacaciones, cesantias, parafiscales y seguridad social, reemplazo vacaciones, prestaciones reemplazo vacaciones vacaciones pendientes 2018 y bonificaciones, cuando la asamblea de copropietarios nunca ha autorizado al administrador a celebrar contrato laboral alguno que vincule al EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL como empleadora.

SE RESPONDE: Nos oponemos, en razón a que la DEMANDADA jamás contrató personal alguno, y que como quedó explicado en acta del 13 de junio de 2.019 [cuya copia se aporta], se indicó:

pasado laboral. La Sra Marleny Diaz habla como copropietaria y no como presidente de la Asamblea y aclara que la Sra. Carmenza Bernal trabajaba para el Sr. Joaquin Sierra en su almacén de calzado y al construir el edificio decidió llevarla a hacer la labor de portera al Edificio Sierra PH, y se encuentra allí desde entonces, luego no fué contratada por el señor Hernández, lo que confirma que la obligación es de todos los copropietarios en forma solidaria, esta aclaración la hace para contestar a la representante del Local 101, quien afirma que la Sra. Bernal es empleada del Sr. Hernández.

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



2.2 PRETENSIONES SUBSIDIARIAS:

2.2.1 SUBSIDIARIAS DECLARATIVAS:

2.2.1.1 Sirvase, señor(a) juez, declarar que la convocatoria previa a la asamblea de copropietarios del EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL que se efectuó el día 19 de julio de 2019 es absolutamente ineficaz por haberse convocado como "REUNION ORDINARIA" con violación del artículo 27 del Reglamento de Propiedad Horizontal del EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL contenido en la Escritura Pública número 426 de fecha 29 de septiembre de 2012, otorgada ante la Notaría Tercera del Círculo de Facatativá, que estipula que la "ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS" tan solo se podrá reunir una vez al año dentro de los tres (3) primeros meses del año en la fecha y lugar que señale el administrador;

SE RESPONDE: Nos oponemos, en razón a que la parte demandada e inclusive los mismos DEMANDANTES aceptaron la convocatoria y desarrollo de la misma, sin manifestación u objeción alguna, y de esta manera saneando cualquier irregularidad.

2.2.1.2 Sirvase, señor(a) juez, declarar que la decisión de aprobar el presunto presupuesto para el año 2019 del EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL adoptada en la reunion de copropietarios del día 19 de julio de 2019 es nula por exeder los límites de los estatutos de la copropiedad contenidos en la **Escritura Pública número 426 de fecha 29 de septiembre de 2012, otorgada ante la Notaría Tercera del Círculo de Facatativá** al violar manifiestamente el parágrafo del artículo 13 del Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la Escritura 426 de fecha 29 de septiembre de 2012 otorgada ante la Notaría Tercera del Círculo de Facatativá al imponerle al propietario del local 101 una cuota de administración equivalente al 35.04% en franca contravía con el mencionado parágrafo;

SE RESPONDE: Nos oponemos, en razón a que a los DEMANDANTES se les respetó la exención que tiene a su favor, pero que igualmente debe cumplir con los pagos que no quedan incluidos en dicha excepción, conforme se indicó en la presente contestación.

260

**PÁEZ
MORA &
ASOCIADOS**

2.2.1.3 Sirvase, señor(a) juez, declarar que la decisión de aprobar el presunto presupuesto para el año 2019 del EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL adoptada en la reunion de copropietarios del día 19 de julio de 2019 es nula por exceder los límites de los estatutos de la copropiedad contenidos en la **Escritura Pública número 426 de fecha 29 de septiembre de 2012, otorgada ante la Notaria Tercera del Circulo de Facatativá** al violar el numeral 13 del artículo 45 del Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la Escritura 426 de fecha 29 de septiembre de 2012 otorgada ante la Notaria Tercera del Circulo de Facatativá por incluirse en el presupuesto dentro de lo que denomina "OPERACIONALES DE ADMINISTRACIÓN", un rubro de salarios con componentes de "salario base porteria", subsidio de transporte, horas extras, prima de servicios, vacaciones, cesantías, parafiscales y seguridad social, reemplazo vacaciones, prestaciones reemplazo vacaciones vacaciones pendientes 2018 y bonificaciones, cuando la asamblea de copropietarios nunca ha autorizado al administrador a celebrar contrato laboral alguno que vincule al EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL como empleadora.

SE RESPONDE: Nos oponemos, en razón a que la DEMANDADA jamás contrató personal alguno, y que como quedó explicado en acta del 13 de junio de 2.019 [cuya copia se aporta], se indicó:

pasado laboral. La Sra Marleny Díaz habla como copropietaria y no como presidente de la Asamblea y aclara que la Sra. Carmenza Bernal trabajaba para el Sr. Joaquin Sierra en su almacén de calzado y al construir el edificio decidió llevarla a hacer la labor de portera al Edificio Sierra PH, y se encuentra allí desde entonces, luego no fué contratada por el señor Hernández, lo que confirma que la obligación es de todos los copropietarios en forma solidaria, esta aclaración la hace para contestar a la representante del Local 101, quien afirma que la Sra. Bernal es empleada del Sr. Hernández.

Sirvase, señor(a) juez, condenar a la demandada al pago de costas: expensas y agencias en derecho.

SE RESPONDE: Nos oponemos, y por el contrario solicitamos que sean los mismos DEMANDANTES quienes deban ser condenados por dichos conceptos.



En conclusión, respetuosamente solicito a su despacho, en respuesta a las pretensiones, NO acceder a ninguna de las pretensiones hechas por los DEMANDANTES, teniendo en cuenta que no existe violación de las normas alegadas, ni se les ha causado daño alguno, y por haber ellos mismos participado en la reunión objeto de impugnación, ejerciendo su derecho a voz y voto.

VII	Pruebas y anexos
-----	------------------

Para que reposen en el expediente y se tengan como tales las siguientes:

7.1 DOCUMENTALES.

Además de las aportadas dentro del expediente de la referencia, las aportadas con la contestación de la demanda que inicialmente se hizo en nombre de mis poderdantes, y que son las siguientes:

- a) Impresión en PDF del mensaje de datos dirigido a la Secretaría de Gobierno del Municipio de Facatativá solicitando certificado de representación legal de la DEMANDADA.
- b) PDF del mensaje de datos remitido directamente por mi poderdante desde su dirección de correo electrónico, también reportado por el demandante, al despacho judicial de conocimiento.
- c) Acta del 17 de enero de 2012
- d) Acta del 13 de junio de 2019
- e) Acta del 19 de julio de 2012
- f) Copia de la Escritura Pública 426 del 29 de septiembre de 2012 Notaría Tercera de Facatativá que contiene la reforma y adecuación del reglamento de propiedad horizontal a la ley 675 de 2001

7.2 INTERROGATORIO DE PARTE. -

Solicito que se cite a los DEMANDANTES a fin de que absuelvan Interrogatorio de Parte, el cual versará sobre los hechos y pretensiones de la demanda y sobre la contestación de la misma, que en forma oral habré de formularle, sin perjuicio de

162

**PÁEZ
MORA &
ASOCIADOS**

presentarlo por escrito, si así lo estimare. Igualmente solicito el interrogatorio de parte a la parte demandada, conforme lo permite el artículo 165, 191 y 203 del C.G. del P.

Ruégole fijar fecha y hora para la práctica de dicha diligencia.

7.3 DECLARACIÓN DE TERCERO (TESTIMONIALES).

- i. Que deberá absolver la señora MARLENY DÍAZ, quien es mayor, vecina de Bogotá, quien puede ser citada en la 58 No. 127 – 59 de la ciudad de Bogotá Local 1-76 CC Bulevar Niza, quien declarará sobre los hechos que sustentan la demanda y la presente contestación, y en especial con los puntos desarrollados en la reunión objeto de impugnación, las actuaciones de los DEMANDANTES en la misma, como fue la contratación de la señora Carmenza Bernal.
- ii. Que deberá absolver la señora CARMENZA BERNAL, quien es mayor, vecina de Facatativá, quien puede ser citada en la Calle 6 No. 1-77 de Facatativá, quien declarará sobre los hechos que sustentan la demanda y la presente contestación, y en especial como fue su contratación con el edificio SIERRA P.H.

IX	Notificaciones
----	----------------

9.1 DEMANDADA: Mi representada en la ciudad de Facatativá, en la Calle 6ª # 1-77, del Municipio de Facatativá. Correo electrónico edificiosieraph.faca@gmail.com

9.2 En mi calidad de apoderado recibiré notificaciones en la ciudad de Bogotá, en la Av Cra 15 No.95-64 Ofc 206, Teléfono (+57) 315 5025096, Correo electrónico: german.paez@paezmora.co

Cordialmente,

GERMAN EDUARDO PÁEZ OSPINA
C.C. N° 80.415.473 de Bogotá
T.P. N° 61.057 del C. S. de la J.

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

