

Contestacion impugnación de actas referencia 110013103021-2023-00280-00

Alexander Ballen <consilves@gmail.com>

Vie 17/11/2023 4:09 PM

Para: Juzgado 21 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto21bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 12 archivos adjuntos (16 MB)

contestacion de la demanda.pdf; EXEPCION POR CADUCIDAD 2023-00280-0.pdf; poder impugnacion de actas.pdf; CERTIFICADO EN NOVIEMBRE.pdf; DOC-20231117-WA0021_231117_160353.pdf; Copia poder.pdf; acta1p-.pdf; acta2p.pdf; acta3p.pdf; acta4p.pdf; acta5p.pdf; acta6p.pdf;

Señores

Juzgado veintiuno civil del circuito de Bogota

E.S.D

Doy traslado contestacion de la demanda y excepción de caducidad con sus pruebas y anexos del proceso de la Referencia.

1. Certificado de representación legal
2. Copia reglamento de la copropiedad
3. Copia poder de delegación
4. Actas de asamblea (6) del 12 de marzo del 2023

Cordialmente

Doctora.
ALBA LUCY COCK ALVAREZ
JUEZA VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA
E. S. D.

REF. 110013103021-2023-00280-00
PROCESO DECLARATIVO DE IMPUGNACION DE ACTAS.
DEMANDANTE: JOSE BALDOMERO BARON.
DEMANDADO: UNIDAD RESIDENCIAL SANTA CECILIA ANILLO 18 P.H.

ALEXANDER HUMBERTO BALLEEN MUÑOZ, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía **79.395.429** de Bogotá y portador de la Tarjeta Profesional número **260.085**, del Consejo Superior de la Judicatura, Obrando como apoderado del **ORLANDO ENRIQUE VELASCO GONZALEZ.**, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía No **19'368.137 Expedida en Bogotá.**, domiciliado y residente en esta ciudad, en mi condición de Representante legal de la **UNIDAD RESIDENCIAL SANTA CECILIA ANILLO 18 – PROPIEDAD HORIZONTAL** como consta en el certificado de Representación Legal (anexo) expedido por la Alcaldía Local de Engativá con vigencia del **1 de Enero del 2023 al 31 de Diciembre de 2023.**, según poder debidamente otorgado, por medio del presente escrito procedo a contestar la demanda **VERBAL DE IMPUGNACION DE ACTAS**, Instaurada ante la Judicatura por **JOSE BALDOMERO BARON.** Y según **AUTO QUE ADMITE de fecha 26 de julio del 2023**

HECHOS.

PRIMERO: Es Cierto.

SEGUNDO: Es Cierto Parcialmente ya que se hizo reelección y ratificación e inclusión de Nuevos miembros y se actuó bajo poder debidamente aportado por el titular del Predio **CARLOS ERNESTO MARMOLEJO CUMBE.**

TERCERO: Es Cierto. Esta soportado según certificado de Tradición y Libertad **Matricula Inmobiliaria No. 50C-750238**

CUARTO: Es Falso. Ni la **ley 675 del 2001** ni el **Reglamento Interno de la copropiedad** hace alusión alguna en su parte Normativa de prohibir la representación y/o la Delegación del Propietario inclusive como Miembro del Consejo Administración con Voz y Voto; y por ende Representar al propietario. Aún más cuando actúa bajo poder debidamente otorgado por el titular del Predio **CARLOS ERNESTO MARMOLEJO CUMBE.**

art. 53 de la Ley 675, la norma señala que **donde deba existir obligatoriamente o voluntariamente el consejo de administración este debe ser integrado por los propietarios o sus delegados.**

PRETENSIONES

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones.

1.) En mi calidad de Apodera de la unidad residencial Santa Cecilia Anillo 18 PH. me permito manifestar de manera expresa la total oposición a todas y cada una de las pretensiones que el demandante menciona. Por las Razones legales expuestas en el Hecho Curato De este escrito ya que dentro del espíritu de la **ley 675 del 2001** ni en el **Reglamento Interno de la copropiedad** hace alusión alguna en su parte Normativa de prohibir la representación y/o la Delegación del Propietario inclusive como Miembro del Consejo Administración con Voz y Voto; y por ende Representar al propietario en todos los actos propios de la copropiedad como es ser Delegado ante el consejo de

Administración o comité de convivencia. Ya que Actuó bajo poder debidamente otorgado por el titular del Predio **CARLOS ERNESTO MARMOLEJO CUMBE.**

para lo cual planteo lo siguiente:

art. 53 de la Ley 675, la norma señala que **donde deba existir obligatoriamente o voluntariamente el consejo de administración este debe ser integrado por los propietarios o sus delegados.**

Ante la constante inquietud sobre la posibilidad de que un arrendatario o cualquier tipo de morador de un edificio o conjunto, pueda ser miembro del consejo de administración, el Ministerio de Vivienda ha precisado, en concepto de febrero de 2011, que la figura de la delegación contenida en el artículo 53 de la ley 675 de 2001 no exige ningún tipo de calidad al *delegado*, por lo cual si un propietario, mediante poder delega en cualquier persona la posibilidad de elegirse miembro del consejo, la asamblea podrá nombrarlo.

El Ministerio de Vivienda ha precisado, en concepto de febrero de 2011, que la figura de la delegación contenida en el artículo 53 de la ley 675 de 2001 no exige ningún tipo de calidad al *delegado*, por lo cual si un propietario, mediante poder delega en cualquier persona la posibilidad de elegirse miembro del consejo, la asamblea podrá nombrarlo.

En efecto, el Ministerio de Vivienda recalca que el citado artículo 53 indica que el consejo de administración estará "..., *integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados*", de lo cual destaca la necesidad de precisar en qué consiste la figura del *delegado*, en razón a que se carece de definición dentro del régimen de propiedad horizontal.

Para delimitar el término *delegado* se debe acudir, según concepto del Ministerio, al sentido natural de las palabras. El sentido natural de la palabra *delegado* es "*persona comisionada por otra para actuar en su nombre*", y a su vez *delegar* significa "*autorizar una persona a otra*

para que obre en representación suya en algún asunto", por lo que se puede decir que el *delegado* actúa en calidad de representante de quien lo faculta.

En ese sentido, considera el Ministerio, la Ley 675 de 2001 no establece los formalismos que se deben cumplir para ostentar la condición de *delegado* de los propietarios de unidades privadas para ser miembro de los órganos de dirección de la propiedad horizontal, y en razón a que no se hace remisión a ninguna otra norma, considera que dicha autorización puede realizarse mediante documento simple suscrito por el respectivo propietario. Sin embargo, precisas el concepto que uno es el poder para actuar en la asamblea general de propietarios y otro es el poder para ser delegado en el consejo de administración, sin perjuicio que estos se otorguen en un mismo documento.

Resalta el Ministerio en su concepto que se debe tener en cuenta que los reglamentos de propiedad horizontal no pueden vulnerar las normas imperativas establecidas en la Ley 675 de 2001, siendo el tema subexámene una norma imperativa (artículo 53 ibídem) al tratarse de la integración de los consejos de administración en la propiedad horizontal; y al ser una norma de obligatorio cumplimiento, los reglamentos de la PH no pueden ir en contra de lo que se establece en la ley.

Dentro de un análisis minucioso llama la atención que en el **REGLAMENTO DE LA COPROPIEDAD DE LA UNIDAD RESIDENCIAL SANTA CECILIA ANILLO 18 DE FECHA 20 DE DICIEMBRE DEL 2002 DE LA NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE BOGOTA**, el Hoy demandante oficiaba en Representación de la copropiedad, haya pasado por alto y desconozca lo que en su momento el firmo y aprobó en nombre de la copropiedad y que se evidencia en el **TITULO IV – DE LA ADMINISTRACION.**

ARTICULO DIECINUEVE: CONCEPTO. La Asamblea General es el órgano supremo de la Administración y a través de ella se manifiestan democrática y potestativamente todos los copropietarios de bienes privados de la Unidad Residencial. A ella podrán asistir con voz y voto todos los copropietarios, salvo en los casos en que se encuentren impedidos. **La asistencia puede ser personal o por delegación a otra persona, para la cual deberá presentar autorización escrita al Administrador.** Los Copropietarios podrán ser delegatarios, pero no podrán representar más de tres (3) codueños, exceptuando los casos en que el representante sea persona jurídica. En ningún caso el administrador podrá representar a otros Copropietarios. Las decisiones tomadas en sus sesiones, de acuerdo a las normas legales o reglamentarias son de obligatorio cumplimiento para todos los Copropietarios inclusive para los ausentes o disidentes, y en general para todos los residentes y demás órganos de Administración de la Unidad Residencial.

Situación está que refuerza los Argumentos de la Defensa.

MEDIDA CAUTELAR

Según el requerimiento hecho por el demandante solicito a su Honorable Despacho Negar la **MEDIDA CAUTELAR** por no existir Fundamento Jurídico que respalde la petición desprendido de los argumentos esgrimidos en este escrito de contestación.

Excepción de Caducidad.

Dentro de los hechos esgrimidos por la parte Actora manifiesta la misma; que el día 12 de marzo de 2023, en la Unidad Residencial Santa Cecilia Anillo 18. Ubicada en la calle 55 No. 77-48 de Bogotá D.C., se celebró la Asamblea General de ordinaria de copropietarios y se procedió a la elección del consejo de Administración.

Para interponer **PROCESO DECLARATIVO DE IMPUGNACION DE ACTA DE ASAMBLEA.** Se debe tomar como base la línea de tiempo de la realización de la Asamblea General de Copropietarios para determinar el término de la caducidad según los postulados legales y en especial **el ARTÍCULO 382. C.G.P.**

Basta complementar, que en palabras de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, tal fenómeno extintivo "comprende la expiración (o decadencia) de un derecho o una potestad, cuando no se realiza el acto idóneo previsto por la ley para su ejercicio, en el término perentoriamente previsto en ella. (...) Por consiguiente, desde esta perspectiva **es inherente y esencial a la caducidad la existencia de un término fatal fijado por la ley (...), dentro del cual debe ejercerse idóneamente el poder o el derecho, so pena de extinguirse...** De ahí que la expresión: 'Tanto tiempo tanto derecho', demuestre de manera gráfica sus alcances, esto es, que el plazo señala el comienzo y el fin del derecho o potestad respectivo, por lo que su titular se encuentra ante una alternativa: o lo ejerció oportunamente o no lo hizo, sin que medie prorroga posible, ni sea viable detener la inexorable marcha del tiempo."

Al respecto, la Corte Constitucional precisa:

"La caducidad impide el ejercicio de la acción, por lo cual cuando se ha configurado no puede iniciarse válidamente el proceso. Esta es una figura de orden público lo que explica su carácter irrenunciable, y la posibilidad de ser declarada de oficio por parte del juez cuando se verifique su ocurrencia.

Igualmente, el Código General del Proceso habilita al Juez para declarar oficiosamente las excepciones de mérito que resulten probadas en el proceso tal y como lo prevé el artículo 282 - con las salvedades ahí previstas-, sin que para ello se exija que el demandado formule la llamada "genérica" o "innominada", y **en tratándose de la caducidad de la acción, si no fue preliminarmente advertida**

en el estudio de admisibilidad de la demanda*, el numeral 3 del artículo 278 lb. impone al fallador el deber de declararla a través de una sentencia anticipada

Cabe precisar que artículo 49 de la Ley 675 de 2001°, que contemplaba la contabilización del término de caducidad de la acción en la forma descrita por el censor, fue expresamente derogado, y en ese orden de ideas, debe sujetarse el cómputo de ese fenómeno extintivo exclusivamente a lo señalado en el artículo 382 del Estatuto Procesal que prevé:

ARTÍCULO 382. IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEAS. JUNTAS DIRECTIVAS O DE SOCIOS 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

Precepto sobre el cual la Corte indica:

"el lapso para ejercitar la acción ordinaria en comento, inicia a contar desde la data en la cual se celebró la reunión donde se adoptó la decisión controvertida, sin Importar, según la nueva legislación, el día de su publicación." (Resaltado fuera del texto).

Así las cosas, como quiera que entre la fecha de celebración de la Asamblea General ordinaria cuya acta se impugna **(12 de marzo del 2023)** y la presentación de la demanda **(Actuación de Radicación de Proceso Realizada el 26/06/2023 A las 16:39:45)**, transcurrió más de los dos meses que contempla el **artículo 382 del C.G.P.** para incoar la respectiva acción, Visto desde esta óptica procesal y de legalidad el tiempo está más que vencido **(104 días)** solicito muy Respetosamente a su Honorable Despacho Decretar la caducidad.

PRUEBAS

Documentales:

- 1.) Poder para Actuar.**
- 2.) copia REGLAMENTO DE LA COPROPIEDAD DE LA UNIDAD RESIDENCIAL SANTA CECILIA ANILLO 18 DE FECHA 20 DE DICIEMBRE DEL 2002 DE LA NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE BOGOTA.**
- 3) Certificado de Representación legal de la UNIDAD RESIDENCIAL SANTA CECILIA ANILLO 18 – PROPIEDAD HORIZONTAL**
- 4) copia poder de Delegación y Representación de fecha 20 de septiembre del 2023 otorgado por CARLOS ERNESTO MARMOLEJO CUMBE A ARMANDO BARRETO PARRA**
- 5). Acta de Asamblea Ordinaria General de Copropietarios del 12 de marzo del 2023.**

Interrogatorio de Parte:

Interrogatorio de Parte: Solicito a su Honorable Despacho se Decrete el Interrogatorio de parte del señor **JOSE BALDOMERO BARON** identificada con cedula de ciudadanía No. 6.749.141 de Tunja el cual podrá ser Notificado en el correo Electrónico: jbaron49@hotmail.com y/o calle 55 No. 77-48 Apartamento 213 de La Unidad Residencial Santa Cecilia de la ciudad de Bogotá.

PETICIONES DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Se solicita, con fundamento en lo contestado, se absuelva a la parte demandada de las pretensiones contenidas en la demanda y se condene en costas a la parte actora.

ANEXOS

- 1.) Poder para Actuar.
- 2.) copia **REGLAMENTO DE LA COPROPIEDAD DE LA UNIDAD RESIDENCIAL SANTA CECILIA ANILLO 18 DE FECHA 20 DE DICIEMBRE DEL 2002 DE LA NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE BOGOTA.**
- 3) **Certificado** de Representación legal de la **UNIDAD RESIDENCIAL SANTA CECILIA ANILLO 18 – PROPIEDAD HORIZONTAL**
- 4) copia poder de Delegación y Representación de **fecha 20 de septiembre del 2023** otorgado **por CARLOS ERNESTO MARMOLEJO CUMBE A ARMANDO BARRETO PARRA**
- 5). Acta de Asamblea Ordinaria General de Copropietarios del **12 de marzo del 2023.**

NOTIFICACIONES

Al apoderado Correo electrónico: consilves@gmail.com

El Demandado: calle 107 No. 141 A - 00

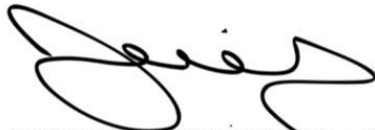
Correo electrónico: urb.elsolar.2@gmail.com

JOSE BALDOMERO BARON

correo Electrónico: jbaron49@hotmail.com

calle 55 No. 77-48 Apartamento 213 de La Unidad Residencial Santa Cecilia

Del Señor Juez,



ALEXANDER HUMBERTO BALLEEN MUÑOZ

C.C. No. 79.395.429 de Bogotá

T.P. No. 260.085 del Consejo Superior de la Judicatura.

Doctora.
ALBA LUCY COCK ALVAREZ
JUEZA VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA
E. S. D.

REF. 110013103021-2023-00280-00
PROCESO DECLARATIVO DE IMPUGNACION DE ACTAS.
DEMANDANTE: JOSE BALDOMERO BARON.
DEMANDADO: UNIDAD RESIDENCIAL SANTA CECILIA ANILLO 18 P.H.

ALEXANDER HUMBERTO BALLEEN MUÑOZ, En mi calidad de abogado de la parte demanda elevo ante su despacho

Excepción de Caducidad.

Dentro de los hechos esgrimidos por la parte Actora manifiesta la misma; que el día 12 de marzo de 2023, en la Unidad Residencial Santa Cecilia Anillo 18. Ubicada en la calle 55 No. 77-48 de Bogotá D.C., se celebró la Asamblea General de ordinaria de copropietarios y se procedió a la elección del consejo de Administración.

Para interponer **PROCESO DECLARATIVO DE IMPUGNACION DE ACTA DE ASAMBLEA**. Se debe tomar como base la línea de tiempo de la realización de la Asamblea General de Copropietarios para determinar el término de la caducidad según los postulados legales y en especial el ARTÍCULO 382. C.G.P.

Basta complementar, que en palabras de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, tal fenómeno extintivo "comprende la expiración (o decadencia) de un derecho o una potestad, cuando no se realiza el acto idóneo previsto por la ley para su ejercicio, en el término perentoriamente previsto en ella. (...) Por consiguiente, desde esta perspectiva **es inherente y esencial a la caducidad la existencia de un término fatal fijado por la ley (...), dentro del cual debe ejercerse idóneamente el poder o el derecho, so pena de extinguirse...** De ahí que la expresión: 'Tanto tiempo tanto derecho', demuestre de manera gráfica sus alcances, esto es, que el plazo señala el comienzo y el fin del derecho o potestad respectivo, por lo que su titular se encuentra ante una alternativa: o lo ejercitó oportunamente o no lo hizo, sin que medie prórroga posible, ni sea viable detener la inexorable marcha del tiempo."

Al respecto, la Corte Constitucional precisa:

"La caducidad impide el ejercicio de la acción, por lo cual cuando se ha configurado no puede iniciarse válidamente el proceso. Esta es una figura de orden público lo que explica su carácter irrenunciable, y la posibilidad de ser declarada de oficio por parte del juez cuando se verifique su ocurrencia.

Igualmente, el Código General del Proceso habilita al Juez para declarar oficiosamente las excepciones de mérito que resulten probadas en el proceso tal y como lo prevé el artículo 282 - con las salvedades ahí previstas-, sin que para ello se exija que el demandado formule la llamada "genérica" o "innominada", y **en tratándose de la caducidad de la acción, si no fue preliminarmente advertida en el estudio de admisibilidad de la demanda*, el numeral 3 del artículo 278 lb. impone al fallador el deber de declararla a través de una sentencia anticipada**

Cabe precisar que artículo 49 de la Ley 675 de 2001°, que contemplaba la contabilización del término de caducidad de la acción en la forma descrita por el censor, fue expresamente derogado, y en ese orden de ideas, debe sujetarse el cómputo de ese fenómeno extintivo exclusivamente a lo señalado en el artículo 382 del Estatuto Procesal que prevé:

ARTÍCULO 382. IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEAS. JUNTAS DIRECTIVAS O DE SOCIOS 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

Precepto sobre el cual la Corte indica:

"el lapso para ejercitar la acción ordinaria en comento, inicia a contar desde la data en la cual se celebró la reunión donde se adoptó la decisión controvertida, sin Importar, según la nueva legislación, el día de su publicación." (Resaltado fuera del texto).

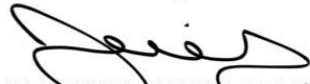
Así las cosas, como quiera que entre la fecha de celebración de la Asamblea General ordinaria cuya acta se impugna **(12 de marzo del 2023)** y la presentación de la demanda **(Actuación de Radicación de Proceso Realizada el 26/06/2023 A las 16:39:45)**, transcurrió más de los dos meses que contempla el **artículo 382 del C.G.P.** para incoar la respectiva acción, Visto desde esta óptica procesal y de legalidad el tiempo está más que vencido **(104 días)** por lo tanto debe operar la caducidad.

PRUEBAS DE LA OPOSICIÓN Y DE LAS EXCEPCIONES DE FONDO

Con el objeto de probar: Las excepciones propuestas; al igual que los fundamentos facticos y jurídicos de la defensa, muy respetuosamente solicito al señor juez se decreten y practiquen las siguientes pruebas:

- Todas y cada una aportadas con la demanda

Del Señor Juez,



ALEXANDER HUMBERTO BALLEEN MUÑOZ

C.C. No. 79.395.429 de Bogotá

T.P. No. 260.085 del Consejo Superior de la Judicatura.

Bogotá D.C. 20 de Septiembre de 2022.

SEÑORES.

UNIDAD RESIDENCIAL SANTA CECILIA ANILLO 18 – P.H.
E. S. D.

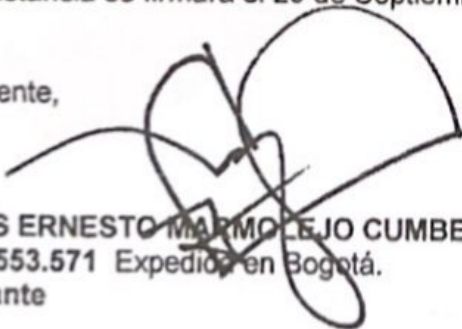
Ref.: Poder de Delegación y Representación Inmueble Ubicado en la calle 55
Número 77 - 48 Apartamento No. 414 Interior 7, Anillo 18 Unidad Residencial
Santa Cecilia.

CARLOS ERNESTO MARMOLEJO CUMBE, mayor de edad, con domicilio laboral en la ciudad de San José del Guaviare, identificado con la cédula de ciudadanía Número 79.553.571, expedida en Bogotá, correo electrónico: caermarmolejo@hotmail.com confiero poder especial amplio y suficiente de delegación y representación al señor **ARMANDO BARRETO PARRA**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía Número 13.003.266 de Ipiales (Nariño), correo electrónico: armandobarreto67@gmail.com para que, en mi nombre y representación, asista y participe con VOZ Y VOTO, en todas y cada una de las **ASAMBLEAS DE COPROPIETARIOS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS**, y por ende podrá postularse y ser elegido para ser delegado en el concejo de administración o en el comité de convivencia y en todos y cada uno de los asuntos relacionados con el Inmueble Ubicado en la calle 55 Número 77 - 48 Apartamento No. 414 Anillo, 18 Interior 7 Unidad Residencial Santa Cecilia con Nro. De Matrícula Inmobiliaria: 50C-750209 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO.

El presente poder regirá, igualmente, para todos los actos relacionados con el inmueble en mención.

Para constancia se firmará el 20 de Septiembre del 2022.

Atentamente,



CARLOS ERNESTO MARMOLEJO CUMBE
C.C. 79.553.571 Expedida en Bogotá.
Poderdante



Acepto,



ARMANDO BARRETO PARRA
C.C. 13.003.266 de Ipiales
Apoderado