

Señor
JUEZ VIGÉSIMO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá
E. S. D.

Referencia: Verbal de Alba Dolores López Hoyos y otros vs.
Edificio los Alcaparros PH.

Expediente No. 11001 3103 021 2020 00106 00

Obrando en condición de apoderado judicial de la parte demandada dentro del proceso de la referencia, me permito dar respuesta a la demanda, cuyo auto admisorio fue notificado a mi mandante por correo electrónico, en los siguientes términos:

1. Oportunidad de la réplica

El 25 de noviembre a las 8:00 am mi poderdante recibió por correo electrónico la demanda presentada con su correspondiente auto admisorio.

Según el tercer inciso del art. 8º del decreto 806 de 2020, precepto con fundamento en el cual se hizo el envío del mencionado correo, "...la notificación personal se entenderá realizada una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al envío del mensaje y los términos empezarán a correr a partir del día siguiente al de la notificación".

Significa lo anterior que como el correo se recibió el miércoles 25 de noviembre de 2020, la notificación se entiende surtida el lunes 30 de noviembre, pues el jueves 26 y el viernes 27 de noviembre son los dos días hábiles siguientes al envío del correo que no se tienen en cuenta para efectos de la notificación.

Es decir que a partir del 1° de diciembre de 2020 corren los 20 días del traslado concedido para contestar la demanda.

Hasta el 18 de diciembre de 2020, cierre del año judicial, habían transcurrido 12 días del referido término (los días 1, 2, 3, 4, 7, 9, 10, 11, 14, 15, 16 y 18 de diciembre). No se tienen en cuenta los días 8 y 17 de diciembre de 2020 por ser festivos, el primero, fiesta religiosa y el último, festivo de la rama judicial.

A partir del 12 de enero de 2021, se reanuda el plazo restante de 8 días el cual vence el 21 de enero. La contestación se presenta hoy 15 de enero, es decir, dentro del plazo concedido en el auto de fecha 13 de noviembre de 2020.

2. Pronunciamiento sobre **las pretensiones**

Mi mandante, por mi conducto, se opone a las dos pretensiones de la demanda; la primera, por cuanto no es cierto que la decisión de la asamblea llevada a cabo el 30 de septiembre de 2019 sea ilegal, sino todo lo contrario, está ajustada a la ley y al reglamento de copropiedad que la rige; y la segunda, por cuanto la condena en costas solo procede en caso de perderse el proceso.

3. Respuesta sobre **los hechos**

Los contesto uno a uno, así:

El 1° es cierto.

El 2° es cierto conforme a la prueba documental que se adjunta.

El 3° es cierto conforme a la prueba documental que se adjunta.

El 4° es cierto conforme a la prueba documental que se adjunta.

El 5° es cierto que mi representada envió sendas comunicaciones a las demandantes citándolas a la asamblea extraordinaria de la copropiedad.

El 6° no es un hecho sino la transcripción parcial del art. 39 de la ley 675 de 2001.

El 7° no es cierto como está presentado y aclaro: la citación para la asamblea general extraordinaria que se llevó a cabo el 30 de septiembre de 2019 no desconoció el art. 39 de la ley 675 de 2001; por el contrario, la administración consideró necesario informar a los copropietarios de un hurto que se había presentado en días anteriores en la copropiedad al interior de uno de los apartamentos que había sido tomado en arriendo por una persona, situación que potencialmente puso en riesgo a todos los habitantes de la copropiedad. Por tal razón, la citación a la asamblea no puede estimarse contraria a la ley o al reglamento de copropiedad.

El 8° es cierto que la asamblea de copropietarios adoptó la decisión que se transcribe en el hecho que se contesta.

El 9° no es cierto como está presentado y aclaro que la mayoría de copropietarios tomó la decisión después de deliberar sobre el hurto acaecido dentro del edificio, examinar las disposiciones legales que regulan el arrendamiento de apartamentos para turistas y la ausencia de preceptos que autorizaran tal clase de negocios jurídicos dentro de la copropiedad.

El 10° no es cierto; la decisión de la Asamblea no desconoció la diferencia que la ley 675 de 2001 y el reglamento de copropiedad consagran entre bienes comunes, bienes comunes esenciales y bienes privados; el máximo órgano social estimó que de acuerdo al artículo 13 del reglamento de copropiedad contenido en la escritura pública 2466 de 2012 *“los apartamentos están destinados exclusivamente para vivienda familiar”*, y esa específica destinación, obligatoria para todos los propietarios de unidades privadas excluye la

posibilidad de que estas puedan ser arrendadas para fines distintos.

El 11° no es cierto como está presentado y aclaro: el artículo 2° del reglamento de copropiedad expresa que sus disposiciones “...tendrán fuerza obligatoria para los futuros adquirentes de derechos reales sobre las unidades de dominio privado y en lo pertinente para todas las personas que a cualquier título o causa usen o gocen, en forma permanente o transitoria, tales bienes”; el artículo 43 por su parte, señala que la Asamblea “es el órgano de mayor jerarquía dentro de la copropiedad y en ella radican las facultades de dirección de este régimen jurídico” y, por último, el numeral 12 artículo 38 de la ley 675 de 2001 así como el numeral 12 del art. 47 del reglamento confiere a la asamblea “...las demás funciones fijadas en la ley” entre las cuales se encuentra la prevista en el art. 5° del art. 46 de la precitada ley, esto es, la concerniente a “...la reforma a los estatutos y reglamento”; en la asamblea del 30 de septiembre de 2019 se estimó por la mayoría de los asambleístas que la destinación exclusiva de las unidades de dominio particular para “vivienda familiar” consagrada en el reglamento excluía “salvo que se reformaran los estatutos”, la posibilidad de darlos en arriendos turísticos, esto es, por días o semanas.

El 12° es cierto que en el acta se consignaron los dos párrafos que se transcriben, que sintetizan la esencia de lo tratado en la reunión.

El 13° contiene varios hechos que contesto así: es cierto que el art. 248 de la Constitución dispone que solo las condenas judiciales impuestas en sentencias judiciales ejecutoriadas tienen la calidad de antecedentes legales; no es cierto, de otra parte, que las manifestaciones expuestas en el acta acusada carezcan de fundamento por no existir una sentencia judicial y reitero que unas conductas delictivas se presentaron al interior de la copropiedad en un apartamento arrendado para fines turísticos y no para vivienda familiar, circunstancia que

potencialmente puso en peligro a todos los residentes del edificio.

El 14° no es cierto como está presentado y aclaro:

14.1 Es cierto que la Ley 1101 de 2006 no consagra facultades a favor de la asambleas de copropietarios, pero no lo es menos que el art. 12 considera como prestadores de servicios turísticos a las *“viviendas turísticas”*.

14.2 El Decreto 2590 de 2009 tampoco consagra facultades para las asambleas de copropietarios pero sí señala que cualquier persona que entregue la tenencia de un inmueble para uso y goce por lapsos inferiores a treinta días, se considera un prestador de servicio turístico (art. 1°); y que en los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos residenciales en donde se encuentre un inmueble destinado *“a la prestación permanente u ocasional”* de los servicios de vivienda turística se “deberá establecer expresamente la posibilidad de destinarlos para dicho uso, previo el cumplimiento de los requisitos establecido por la ley para el efecto” (art. 3°)

14.3. Es cierto que el art. 1 del Decreto 4933 de 2009 que modificó el parágrafo 1° del art. 3 del Decreto 2590 de 2009 estatuye que *“la destinación de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal para la prestación de los servicios de vivienda turística en forma permanente u ocasional, debe estar autorizada en los reglamentos de propiedad horizontal”*.

14.4. Por último, el Decreto 1074 de 2015, no consagra en forma expresa facultades para las asambleas de copropietarios, pero la sección 12, arts. 2.2.4.4.12.1 y siguientes del decreto reproducen los mismos preceptos antes mencionados, que establecen la obligatoriedad de consagración expresa en los reglamentos de copropiedad de la posibilidad de uso de los inmuebles destinados a servicios de vivienda turística.

El 15° no es cierto como está presentado y aclaro que los preceptos antes señalados interpretados en forma armónica con las disposiciones de la Ley 675 de 2001, sí permiten a la asamblea de copropietarios prohibir la destinación de unidades privadas a fines distintos a los autorizado en el reglamento de propiedad horizontal que rige a la copropiedad,

El 16° es cierto.

4. **Excepciones de mérito**

Propongo las siguientes

Caducidad

Fundamentos:

1. El artículo 382 del CGP señala que la demanda de impugnación de *"...actos o decisiones de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas de derecho privado, sólo podrá proponerse, so pena de caducidad, dentro de los dos meses siguientes a la fecha del acto respectivo y deberá dirigirse contra la entidad"*.

2. La decisión del Edificio Los Alcaparros Propiedad Horizontal que se impugna en este proceso fue adoptada en la asamblea de copropietarios que se llevó a cabo el 30 de septiembre de 2019.

3. Conforme a lo establecido en el artículo 382 del Código General del Proceso, antes transcrito, la demanda ha debido ser presentada a más tardar el 30 de noviembre de 2019.

4. Como se aprecia con la prueba documental adosada con la demanda, las demandantes radicaron el 22 de noviembre de 2019 ante el centro de conciliación CONALBOS Seccional Bogotá, una solicitud de conciliación extrajudicial en la que solicitaron la citación de mi representada para que se dejara sin

valor ni efecto la decisión de la asamblea de copropietarios adoptada en la sesión extraordinaria llevada a cabo el 30 de septiembre de ese año.

5. La audiencia de conciliación extrajudicial se realizó el 3 de diciembre de 2019 y fracasó por falta de ánimo conciliatorio de la convocada (fls. 40 a 42 anexos demanda).

6. La presentación de la solicitud de conciliación extrajudicial suspende el término de caducidad según al artículo 21 de la ley 640 de 2001.

8. Sin embargo, el mismo precepto señala que la referida suspensión opera hasta que se presente el primero de los siguientes eventos: (i) que se logre acuerdo conciliatorio; (ii) que se registre el acta de conciliación en caso de que ese trámite sea exigido por la ley; (iii) que se expida la constancia de no conciliación y (iv) que venza el término de 3 meses siguientes a la fecha de presentación de la solicitud de conciliación sin que se haya surtido la audiencia correspondiente.

9. En sentencia de fecha 18 de diciembre de 2013 (Exp. 2007-00143), la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, puntualizó sobre este aspecto de la suspensión lo siguiente:

"9.- El artículo 21 de la ley 640 de 2001 optó clara e inequívocamente por asignarle efectos de "suspensión" a la presentación de la solicitud de conciliación.

"Es decir, acudiendo al sentido jurídico del vocablo que acaba de enmarcarse en comillas, el escrito petitorio del arreglo no suprime el tiempo recorrido por la prescripción y la caducidad, sino que lo paraliza hasta cuando se dirima la disputa, se registre el acta en los casos en los que sea necesario, se expida la constancia a que se refiere el artículo 2º, o venza el término de tres meses dispuesto para el trámite, "lo que ocurra primero".

10. El 22 de noviembre de 2019, fecha en que se radicó la solicitud de conciliación faltaban 9 días para completar el plazo de 2 meses consagrado en el art. 382 del CGP.

11. La constancia de no conciliación fue expedida el 3 de diciembre de 2019.

12. Es decir que a partir del 4 de diciembre de 2019 se reanudó el término de 9 días faltante, que vencía inexorablemente el 18 de diciembre de ese año.

13. La demanda fue radicada hasta el 27 de febrero de 2020, esto es, por fuera del término fijado por el legislador y para esa fecha ya había caducado la acción.

5. Pruebas

Declaración de parte

Solicito citar a las tres demandantes con el objeto de que en la fecha y hora que al efecto se señale, absuelvan el interrogatorio de parte que sobre los hechos relacionados en la presente demanda y su contestación les formularé verbalmente en la audiencia inicial.

Declaración de terceros

Solicito que se cite al señor Luis Enrique Ladino quien puede ser notificado en la dirección electrónica: enlaro@me.com quien firmó el acta como Presidente de la reunión llevada a cabo el 30 de septiembre de 2019.

El referido testigo es, mayor de edad y vecino de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía No. 79153582 quien además puede ser citado en el apartamento 301 del edificio Los Alcaparros, ampliamente conocido en esta demanda, y del cual se reitera, atestiguará sobre lo que le conste respecto de los hechos de la demanda y en especial sobre los aspectos más relevantes de la referida reunión.

Documentos

Adjunto los siguientes:

1. Poder que me ha sido conferido
2. Certificado de existencia y representación legal del Edificio Los Alcaparros PH.
3. Certificado de existencia y representación legal de Administramos Soluciones Ltda.

Oficio

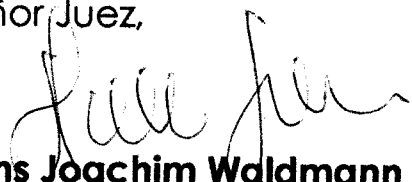
Solicito que se libre oficio a la Fiscalía 257 Local, Unidad delgada ante los jueces civiles municipales de Bogotá, con el objeto de que remita a este proceso copia de la denuncia presentada con sus correspondientes anexos, y de la ampliación de la misma en caso de haber sido presentada, que dio lugar a la indagación No. 11001 610163 2019 00432;

Adjunto copia del escrito radicado ante ese despacho judicial en tal sentido.

6. Notificaciones

Las recibo en la calle 19 B No. 81 B 30 Of. 6 /301 de la ciudad de Bogotá; y en el correo electrónico: hansusta@hotmail.com

Señor Juez,



Hans Joachim Waldmann G.

T.P. 170816

Señor
JUEZ VIGÉSIMO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá
E. S. D.

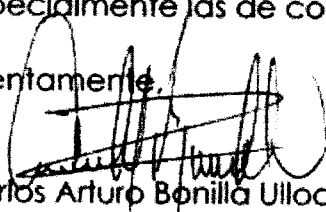
Referencia: Verbal de Alba Dolores López Hoyos y otros vs. Edificio los Alcaparros PH

Expediente No. 11001 3103 021 2020 00980 00 106 00

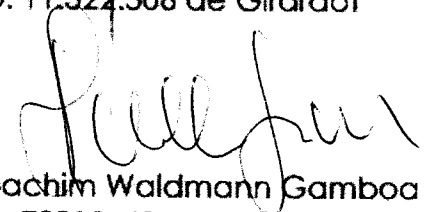
Carlos Arturo Bonilla Ulloa, mayor de edad, identificado como aparece al pie mi firma, obrando en condición de representante legal de Administramos Soluciones limitada sociedad legalmente constituida, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y quien tiene la condición de representante legal del Edificio Los Alcaparros Propiedad Horizontal, por medio del presente escrito confiero poder especial, amplio y suficiente a Hans Joachim Waldmann Gamboa, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79910469 expedida en Bogotá, abogado de profesión, portador de la tarjeta profesional número 170816 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, para que represente a la referida copropiedad dentro del proceso de la referencia.

El citado profesional se encuentra investido de las más amplias facultades inherentes al fiel cumplimiento de este mandato, de acuerdo con lo establecido por el artículo 77 del Código General del Proceso, especialmente las de conciliar, transigir, desistir, recibir, sustituir, reasumir,

Atentamente,


Carlos Arturo Bonilla Ulloa
C.C. No. 11.322.306 de Girardot

Acepto


Hans Joachim Waldmann Gamboa
C.C. No. 79910469 expedida en Bogotá
T. P. No. 170816 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura

972-6114962

NOTARIA 69 DE BOGOTÁ



**PRESENTACIÓN PERSONAL
RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA**

Ante la Notaria 69 de Bogotá, D.C. compareció
BONILLA ULLOA CARLOS ARTURO

quien exhibió: C.C. 11322306

para declarar que el contenido del
presente documento dirigido a: Juez

es cierto y que la firma que allí
aparece es la suya.

Bogotá D.C.

2021-01-15 16:14:35

ART. 86 DEL REG. CIVIL Y SEC. 4990
ART. 272 (14) DE LA LEY 1712 DE 2014

Verifique en:
www.notariasmadina.com
74j8c



FIRMA

CARLOS ALBERTO RAMIREZ RARDO
NOTARIO (E) 69 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.



ALCALDIA LOCAL DE USAQUEN
DESPACHO ALCALDE LOCAL

**Bogotá D.C.,
EL SUSCRITO ALCALDE LOCAL DE USAQUEN
HACE CONSTAR**

Que mediante la Resolución Administrativa y/o registro en base de datos de propiedad horizontal No. 4038 del 24 de Mayo de 2013, fue inscrita por la Alcaldía Local de USAQUEN, la Personería Jurídica para el(la) EDIFICIO LOS ALCAPARROS - PROPIEDAD HORIZONTAL, entidad sin ánimo de lucro, ubicada en la CARRERA 14 B # 118 - 80 de esta ciudad, conforme a lo previsto en el Artículo 8 de la Ley 675 de 2001.

La solicitud de inscripción se acompaña con las fotocopias de la Escritura Pública No. 375 del 08 de Marzo de 2012, corrida ante la Notaría 26 del Círculo Notarial de Bogotá D.C., mediante la cual se acogen al régimen de propiedad horizontal que trata la Ley 675 de 2001, la cual se encuentra registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos en el folio de matrícula 50N-72185.

Que mediante acta de Consejo de Administración del 07 de Noviembre de 2019 se eligió a:

ADMINISTRAMOS SOLUCIONES LTDA identificado(a) con Matrícula No. 01869808, cuyo Representante Legal es CARLOS ARTURO BONILLA ULLOA con CÉDULA DE CIUDADANIA 11322306, quien actuará como Administrador y Representante Legal durante el periodo del 07 de Noviembre de 2019 al 07 de Noviembre de 2020.

Se suscribe la presente certificación teniendo en cuenta el artículo 83 de la Constitución Política de Colombia, artículo 8 de la ley 675 del 2001 y el artículo 50 del decreto 854 del 2001.

Observación: EDIFICIO LOS ALCAPARROS PH NIT 900.635.273-4

ADMINISTRAMOS SOLUCIONES LTDA NIT 900.266.134-5

JAIME ANDRES VARGAS VIVES
ALCALDE LOCAL DE USAQUEN

La firma mecánica plasmada en el presente documento tiene plena validez para efectos legales de conformidad con el decreto 2150 de 1995 y Resolución No 447 del 20 de Junio de 2011

Se suscribe la presente certificación, teniendo como base el artículo 8° de la ley 675 de 2001 y los postulados de la buena fe, señalados en el artículo 83 de la Constitución Política de Colombia la cual establece: "Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas..."

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 20205130069461

La presente constancia se expide en Bogotá D.C. el 18/01/2021 09:52 AM

Página 1 de 1

indagación 2019-00432

hans joachim waldmann gamboa <hansusta@hotmail.com>

Mar 19/01/2021 12:38 PM

Para: diegoftorres@fiscalias.gov.co <diegoftorres@fiscalias.gov.co>

buenos dias,

adjunto memorial para el proceso de la referencia

atte,

hans waldmann

Señores
FISCALIA 257 Local
Unidad delegada ante los jueces penales municipales
E. S. D.

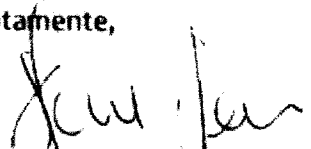
Ref. expediente 11001 610163 2019 00432

Hans Joachim Waldman G. abogado de profesión, portador de la tarjeta profesional No. 170816 del Consejo Superior de la Judicatura, respetuosamente solicito que a mi costa se ordene la expedición de copia de la denuncia que y de la ampliación en caso de haber sido presentada con sus correspondientes anexos, que dieron lugar al inicio de la indagación de la referencia.

Tales documentos los requiero para aportarlos al Juzgado 21 Civil del Circuito de Bogotá donde cursa un proceso verbal (exp. 2020-00106) promovido por varios copropietarios del Edificio Los Alcaparros PH (del cual soy apoderado judicial) en el que se pretende declarar la invalidez de una decisión de la asamblea de copropietarios que prohibió arrendamientos de apartamentos por menos de seis meses.

Recibo notificaciones en hansusta@hotmail.com

Atentamente,


HANS JOACHIM WALDMAN G.

TP 170816