



Emma Steffens Páez

ABOGADA
UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS

Señor

JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

Ciudad

Ref.: Radicación No. 680013103004 2023 00001 00

RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

De: **EDIFICIO CENTRO COMERCIAL SANANDRESITO LA ISLA LTDA**

Contra: **COOPERATIVA MULTIACTIVA CON SECCIÓN DE
AHORRO Y CRÉDITO DEL CENTRO COMERCIAL
SANANDRESITO LA ISLA "COOSANANDRESITO"**

EMMA STEFFENS PÁEZ, mayor de edad y vecina de esta ciudad, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 41'797.427 expedida en Bogotá, abogada en ejercicio, con Tarjeta Profesional No. 82.556 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderada de la entidad demandada, **COOSANANDRESITO** con Nit. 890.209.099-7, respetuosamente me permito contestar la demanda, presentar **EXCEPCIONES DE MÉRITO** y **SOLICITUD DE LEVANTAMIENTO DE LA MEDIDA**, en los términos que se expresan más adelante, pero considero que, en primer lugar, debemos poner en contexto a grandes rasgos al Señor Juez, de las circunstancias en que han venido actuando las dos entidades, el **EDIFICIO CENTRO COMERCIAL SANANDRESITO** y **COOSANANDRESITO**:

COOSANANDRESITO es una Cooperativa creada e integrada en su momento por los comerciantes del Sanandresito que estaba en el Parque Centenario y ante la inminente y obligada salida del parque, con créditos obtenidos de diferentes entidades financieras, compró los terrenos y realizó a sus expensas, la construcción del Centro Comercial La Isla, dando vida a la propiedad horizontal mediante la Escritura Pública No. 700 del 9 de marzo de 1988 otorgada por la Notaría Séptima del Circuito de Bucaramanga, Centro Comercial que administró desde su creación, hasta el año 2005.

En la citada escritura, no se alinderaron las unidades de propiedad privada, por tanto tocó añadirla mediante la Escritura Pública No. 1097 del 25 de marzo de 1988 otorgada por la Notaría Séptima de Circuito de Bucaramanga, en la cual, por error se alinderaron solamente los locales comerciales (1, 2 y 3er piso), que conforman el **61.3%** de la copropiedad, dejando por fuera el **38.7%** que lo conforman el sótano (donde hay parqueaderos y bodegas) y el pent-house o

Emma Steffens Paen

Abogada

Carrera 14 No. 35-26 Oficina 308 A

Teléfono 6304759 310 6080634

cuarto piso, donde estaba proyectado hacer una guardería, un gimnasio, una peluquería, un salón de masajes y un sauna para prestar un servicio social a sus asociados, y además están **las oficinas de la Cooperativa Coosanandresito.**

En Asamblea General Extraordinaria de la entonces Cooperativa de Vendedores del Centro Comercial Sanandresito Ltda., hoy COOPERATIVA MULTIACTIVA CON SECCIÓN DE AHORRO Y CRÉDITO DEL CENTRO COMERCIAL SANANDRESITO LA ISLA "COOSANANDRESITO", realizada el **2 de diciembre de 1990**, cuando aún la Cooperativa administraba el Centro Comercial, pues no se había hecho la escisión, dentro de los temas a tratar estaba:

"4.1. Consideración del desenglobe del sótano y la terraza del edificio de nuestro Centro Comercial para la deshipoteca de los locales."

Este tema se planteó así:

"4.1.1. Antecedentes y situación actual."

El Gerente, el Presidente del Consejo de Administración y el Asesor Jurídico, dan amplia información ante la presente Asamblea, sobre los antecedentes y situación actual de orden económico, administrativo y jurídico, del Centro Comercial San Andresito, en cuanto a la hipoteca de primer grado que "FINANCIACOOOP" tiene sobre el mismo, que fue de CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$150'000.000.00) MTE., de los cuales ya están pagados NOVENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS (\$94'600.000.00) quedando por pagar el saldo.

Se aclara que esta hipoteca continua vigente sobre la totalidad del edificio, inclusive sobre las áreas comunes, el sótano y la terraza o pent house del edificio y por supuesto sobre la totalidad de los locales existentes. Al estar soportando este gravamen nadie acepta un local como garantía.

Las áreas comunes de nuestro edificio y Centro Comercial son de propiedad indivisible de todos los asociados y de la cooperativa. El sótano y la terraza o pent house del edificio son de propiedad exclusiva de la Cooperativa, pero cada uno de ellos requiere de un folio de matrícula inmobiliaria independiente del resto del inmueble para que sobre cada uno de ellos recaiga un gravamen, por esta razón se requiere el desenglobe de la terraza o pent house y del sótano del edificio.

"FINANCIACOOOP", para liberar los locales de propiedad de los Asociados de la hipoteca que los grava, exige una garantía similar, que debe estar constituida por

Emma Steffens Paen

Abogada

Carrera 14 No. 35-26 Oficina 308.A

Teléfono 6304759 310 6080634

el sótano y la terraza o pent house que son áreas de propiedad exclusiva de la Cooperativa. Sobre estas áreas queda entonces vigente la hipoteca. Mediante la liberación de la hipoteca que pesa sobre los locales de los asociados éstos pueden recibir sus escrituras libres de todo gravamen, pudiendo hacer transacciones económicas que los beneficien.

Se aclara a la asamblea, que la deuda que origina la hipoteca vigente, es por la construcción de las estructuras existentes en la terraza, construcción ordenada por la administración anterior.

Por concepto de los locales no hay ninguna deuda por parte de "COOSANANDRESITO", quedan 13 asociados que aún tienen deuda pendiente con "COOSANANDRESITO" por concepto de compra de sus locales, situación que no afecta el desenglobe.

En conclusión, se solicita a la presente asamblea que considere la situación existente y decida sobre la autorización para gestión del desenglobe del sótano y de la terraza o pent house del edificio de nuestro Centro Comercial y para que "FINANCIACOOP" acepte estos inmuebles como garantía del saldo que le adeuda "COOSANANDRESITO" en la hipoteca vigente.

4.1.2. Decisión

Después de un amplio debate por parte de los asociados asambleístas y hechas las aclaraciones pertinentes la Presidencia de la Asamblea considera suficiente ilustración sobre el tema y somete a votación la siguiente decisión:

Esta Asamblea General aprueba que se desenglobe el sótano y la terraza o pent house del edificio de nuestro Centro Comercial San Andresito.

Para que "FINANCIACOOP" acepte estos inmuebles como garantía del saldo de las obligaciones pendientes que "COOSANANDRESITO" le adeuda por concepto de la hipoteca de primer grado vigente sobre el citado edificio. Para tal efecto se faculta amplia y suficientemente al Consejo de Administración y al Gerente de "COOSANANDRESITO" para efectuar las gestiones pertinentes y obtener el desenglobe del sótano y del pent house del edificio de propiedad de la Cooperativa.

Igualmente para hacer el respectivo Registro ante la oficina de Instrumentos Públicos y obtener la apertura del folio de Matrícula Inmobiliaria. Gravar o autorizar la continuación del gravamen hipotecario que pesa o pesaría sobre el sótano y el

Emma Steffens Paen

Abogada

Carrera 14 No. 35-26 Oficina 308 II

Teléfono 6304759 310 6080634

pent house del edificio en favor de "FINANCIACOOP". Para obtener el desenglobe de los locales de propiedad particular de los asociados y para firmar las correspondientes escrituras necesarias en dichas gestiones. De la misma forma incluir en el reglamento de propiedad horizontal los nuevos predios desenglobados con su respectivo número de folio de matrícula inmobiliaria tal como figuran los locales comerciales.

4.1.3. Votación

La Junta de Vigilancia comprueba el siguiente resultado de esta votación:

Votos afirmativos: 85

Votos negativos: 28

Total votos 113

4.1.4. Proclamación de la decisión:

El Presidente de la Asamblea proclama la aprobación por 85 votos afirmativos del desenglobe del sótano y de la terraza o pent house del edificio de nuestro Centro Comercial San Andresito La Isla, Para que "FINANCIACOOP" los acepte como garantía de la hipoteca existente; quedando facultados el Consejo de Administración y el Gerente para gestionar todo lo pertinente de acuerdo a la motivación expuesta."

Desafortunadamente desconozco los motivos y no hemos encontrado otras actas que nos indiquen el por qué no se hizo en esa oportunidad el desenglobe, pero es evidente que la Cooperativa y sus asociados que asistieron a esa asamblea, en ese momento tenían claro que esas áreas (sótano y terraza o pent house o 4º piso) eran de su exclusiva propiedad privada.

Posteriormente, teniendo en cuenta la responsabilidad que implica ser una entidad vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria y a la cual le fue autorizado el ejercer la actividad financiera mediante la Resolución No. 190 de marzo 8 de 2004 expedida por la citada Superintendencia, COOSANANDRESITO en el año 2005, ante el mandato contenido en la Ley 675 de 2001 (Ley de Régimen de Propiedad Horizontal), exigiendo que las propiedades horizontales debían tener personería jurídica propia, decidió hacer la escisión y crear la persona jurídica EDIFICIO CENTRO COMERCIAL SANANDRESITO, quien entró a partir de ese momento a administrar el Centro Comercial.

Emma Steffens Paen

Abogada

Carrera 14 No. 35-26 Oficina 308-II

Teléfono 6304759 310 6080634

Para la entrega de dicha administración, se realizó el Contrato de Transacción y quienes en ese momento lo suscribieron por parte de COOSANANDRESITO, lo hicieron con el errado convencimiento de que las edificaciones que había realizado la COOPERATIVA se habían hecho sobre zonas comunes, cuando en realidad, como consta en el Reglamento de Propiedad Horizontal, contenido en la Escritura Pública No. 700 del 9 de marzo de 1988 y se detallará más adelante, eran áreas de propiedad privada de la Cooperativa.

El **02 de diciembre de 2011**, por solicitud de COOSANANDRESITO se llevó a cabo en el Centro de Conciliación CONCILIAR, una audiencia de conciliación cuyas pretensiones eran:

1. Que se suscribiera la respectiva escritura pública de Reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal, donde se determinaran en debida forma los porcentajes de coeficientes de propiedad que corresponde a cada propietario, incluyendo a la cooperativa con su 38.7%, lo cual debía ser autorizado por la Asamblea de la Copropiedad.
2. Que se acordara la resolución del contrato de transacción suscrito entre las partes el día 5 de septiembre de 2005 en virtud de manifestarse en el mismo que la Cooperativa COOSANANDRESITO construyó sobre zonas comunes de la copropiedad, siendo esto incorrecto puesto que dicha construcción se hizo sobre un bien inmueble de propiedad privada y exclusiva de la Cooperativa.

Se entendía que la Resolución del Contrato de Transacción era en cuanto a la entrega que se dijo debía hacer la Cooperativa Coosanandresito a los diez (10) años.

Dicha conciliación se cerró con la constancia de imposibilidad de acuerdo.

Con base en lo anterior, se presentó por la Cooperativa, demanda ordinaria para que un Juez ordenara a la Copropiedad efectuar la Reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal, con el fin de aclarar la Escritura No. 1097 del 25 de marzo de 1988, que adicionó la No. 700 del 9 de marzo de 1988, ambas otorgadas por la Notaría Séptima del Círculo de Bucaramanga, demanda que finalmente terminó por sentencia del **25 de enero de 2018**, en la que la Juez Novena Civil Municipal de Bucaramanga, resuelve declarar que estaba **prescrita la acción para solicitar reformas al reglamento de propiedad horizontal**.

Emma Steffens Paen

Abogada

Carrera 14 No. 35-26 Oficina 308-II

Teléfono: 6304759 310 6080634

Después de esto y como se irá detallando en la medida en que se vayan contestando los hechos, se han realizado muchas conversaciones, reuniones, proyecto de contratos o convenios, actas de asambleas, donde se discute el tema del 38.7% y del presunto contrato de arrendamiento que se mencionó en el Contrato de Transacción, en donde se dijo que **LAS PARTES PODRÁN ACORDAR...** acuerdo al que no se ha llegado.

Por lo anterior, desde ahora manifiesto al Señor Juez, que la entidad que represento, COOSANANDRESITO, **NO RECONOCE** al EDIFICIO CENTRO COMERCIAL SANANDRESITO como Arrendador, atendiendo a que, como se demostrará **NO EXISTE, NI HA EXISTIDO, NI EXISTIRÁ CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ALGUNO ENTRE COOSANANDRESITO Y EL EDIFICIO CENTRO COMERCIAL SANANDRESITO LTDA.**

Ya ilustrado a grandes rasgos el juzgado sobre los antecedentes, procedo a contestar la demanda, así:

A LOS HECHOS

EL PRIMERO: Es cierto.

EL SEGUNDO: Parcialmente cierto. Efectivamente eso se mencionó en el documento, sin embargo, con posterioridad la Cooperativa se dio cuenta que existe un error en el objeto del contrato, atendiendo a que se dijo que las construcciones edificadas por la Cooperativa, lo habían sido sobre zonas comunes, cuando en realidad se trata de **áreas de propiedad privada** de COOSANANDRESITO, como se desprende del Reglamento de Propiedad Horizontal, contenido en la Escritura Pública No. 700 del 09 de marzo de 1988 otorgada por la Notaría Séptima del Círculo de Bucaramanga, en la cual en el Artículo Octavo, al reverso de la página 7, se detallaron los **BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA**, anotando al final del Artículo, página 10, que **"...SERÁN BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA DE LA COOPERATIVA DE VENDEDORES DE SAN ANDRESITO LIMITADA, Y POR ENDE DE LOS SOCIOS QUE LA CONFORMAN, LOS SIGUIENTES: A) LOS PARQUEADEROS Y ZONAS DE CIRCULACION VEHICULAR; B) LA PLAZOLETA LOCALIZADA BAJO EL VACIO CENTRAL EN EL PRIMER PISO. C) LA BODEGA LOCALIZADA BAJO LA RAMPA VEHICULAR. D) EL PENT-HOUSE PROYECTADO..."** (subrayado fuera de texto) e igualmente en el Artículo Décimo Séptimo correspondiente a los coeficientes de propiedad, página 33, en donde se detallaron los coeficientes tanto del sótano como del pent-house, como **UNIDADES DE PROPIEDAD PRIVADA,**

Emma Steffens Paen

Abogada

Carrera 14 No. 35-26 Oficina 308-II

Teléfono 6304759 3106080634

con un 38.7% y se dejó la constancia de que **“...NO OBSTANTE LOS ANTERIORES COEFICIENTES, TANTO EL SÓTANO COMO EL PENT-HOUSE ESTARÁN EXENTOS DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN, DADO EL SERVICIO COMUNITARIO O ESPECIAL A QUE ESTÁN DESTINADOS. CON TODO SE CONSIDERARÁN UNIDADES DE PROPIEDAD PRIVADA DE LA COOPERATIVA...”** (Subrayado fuera de texto).

Es de anotar que los espacios sobre los que se pretende en la demanda la existencia de un presunto contrato de arrendamiento se encuentran ubicados en el PENT HOUSE o cuarto piso del Centro Comercial, es decir, en terrenos o áreas de PROPIEDAD PRIVADA de COOSANANDRESITO, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, por tanto, no tendría por qué la Cooperativa, suscribir un contrato de arrendamiento sobre unas áreas que son de su propiedad.

Igualmente es importante anotar que, al darse cuenta de este error cometido, que claramente viene a conformar un vicio del consentimiento en la firma del documento de transacción, por error en el objeto del mismo, al pensar que se estaba transando sobre unas zonas comunes, cuando en realidad eran áreas de propiedad privada de la cooperativa, se procedió a revisar la escritura pública No. 1097 del 25 de marzo de 1988 otorgada por la Notaría Séptima del Círculo de Bucaramanga, mediante la cual se aclaró o adicionó el Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la Escritura Pública No. 700 del 9 de marzo de 1988, en la cual se buscaba determinar los linderos de todas las unidades privadas o locales que conforman el Centro Comercial, pero al detallar los coeficientes de copropiedad del edificio, no fueron anotados los linderos, ni del sótano, ni del cuarto piso o pent house, sino solamente los de los locales (1, 2, y 3 piso), motivo por el cual la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en un craso error, realizó el registro solamente del 61.3% de los coeficientes, cuando ha debido devolver la escritura sin registrar, para que se completara el 100%.

Se habló con la Oficina de Registro para ver si se podían incluir los linderos omitidos en la citada escritura, pero manifestaron que como ya estaba constituida la propiedad horizontal, se debía modificar el Reglamento de Propiedad Horizontal para incluirlos, mediante una Reforma al mismo, aprobada por la Asamblea de la Copropiedad.

En consecuencia, como se comentó al inicio de este memorial, se citó a conciliación a la Copropiedad para que procediera a efectuar la reforma, pero se negaron, aduciendo que esas áreas no eran de propiedad de la cooperativa, sino zonas comunes, lo que motivó que el 13 de marzo de 2012, se radicara por

Emma Stephens Paen

Abogada

Carrera 14 No. 35-26 Oficina 308.A

Teléfono 6304759 310 6080634

COOSANANDRESITO una demanda en contra de la Copropiedad, para que un Juez les ordenara efectuar la reforma e incluir los linderos de las áreas que conforman el 38.7% de propiedad privada de la Cooperativa.

La demanda quedó radicada en el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Bucaramanga, bajo el radicado 680013103008 2012 00086, en donde se adelantó el proceso, y en enero 16 de 2014, se dicta Sentencia declarando probada la excepción de prescripción, decisión que fue apelada y llegó al Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bucaramanga, Sala Civil Familia.

En el Tribunal, con fecha 11 de agosto de 2014, el doctor José Mauricio Marín Mora, Magistrado Sustanciador, decidió declarar la nulidad de todo lo actuado por falta de competencia y remitió el expediente para reparto ante los Juzgados civiles municipales, quedando radicada en el Juzgado Noveno Civil Municipal de Bucaramanga, con los resultados ya manifestados.

EL TERCERO: Parcialmente cierto, pues aunque en el numeral 7, se detalló como compromiso de la Cooperativa, la devolución, vencido el plazo de los diez (10) años, de las construcciones edificadas por la COOPERATIVA sobre **las zonas comunes** de la COPROPIEDAD, esta es una obligación absolutamente imposible de cumplir desde la celebración misma del contrato, atendiendo a que ninguna construcción realizó la COOPERATIVA, sobre **zonas comunes**, por el contrario, lo hizo sobre áreas de su propiedad privada, como se estableció expresa y claramente en el Reglamento de Propiedad Horizontal, contenido en la Escritura Pública No. 700 del 09 de marzo de 1988, en donde se consagró:

En el Artículo Octavo, al reverso de la página 7, se detallaron los BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA, anotando al final del Artículo, página 10, que **“...SERÁN BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA DE LA COOPERATIVA DE VENDEDORES DE SAN ANDRESITO LIMITADA, Y POR ENDE DE LOS SOCIOS QUE LA CONFORMAN, LOS SIGUIENTES: A) LOS PARQUEADEROS Y ZONAS DE CIRCULACION VEHICULAR; B) LA PLAZOLETA LOCALIZADA BAJO EL VACIO CENTRAL EN EL PRIMER PISO. C) LA BODEGA LOCALIZADA BAJO LA RAMPA VEHICULAR. D) EL PENT-HOUSE PROYECTADO...”** (subrayado y negrilla fuera de texto) e igualmente en el Artículo Décimo Séptimo correspondiente a los coeficientes de propiedad, página 33, en donde se detallaron los coeficientes tanto del sótano como del pent-house; como UNIDADES DE PROPIEDAD PRIVADA, con un 38.7% y se dejó la constancia de que **“...NO OBSTANTE LOS ANTERIORES COEFICIENTES, TANTO EL SÓTANO COMO EL PENT-HOUSE ESTARÁN EXENTOS DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN, DADO EL SERVICIO COMUNITARIO O ESPECIAL A QUE**

Emma Steffens Paen

Abogada

Carrera 14 No. 35-26 Oficina 308-II

Teléfono 6304759 310 6080634

ESTÁN DESTINADOS. CON TODO SE CONSIDERARÁN UNIDADES DE PROPIEDAD PRIVADA DE LA COOPERATIVA... (Subrayado y negrilla fuera de texto).

El compromiso se hizo en ese momento por la COOPERATIVA, con la errada creencia de que dichas edificaciones, como ya se manifestó, habían sido construidas sobre zonas comunes, como erróneamente se dice en el contrato, cuando en realidad, las edificaciones se levantaron sobre áreas de propiedad privada de la cooperativa, como se demuestra con las anotaciones ya detalladas.

Y es evidente que nadie está obligado a lo imposible, no se pueden devolver unas construcciones edificadas sobre zonas comunes, porque sencillamente, no existen, o por lo menos no existen edificadas sobre zonas comunes, pues fueron construidas sobre áreas de propiedad privada de la Cooperativa, por lo tanto, el Numeral 7º del Contrato de Transacción es totalmente ineficaz al ser la presunta obligación allí contenida, ilícita o moralmente imposible, lo que apareja su nulidad.

Como lo manifiesta Ospina Fernández, en su libro ***“Régimen General de las obligaciones”***, Novena Edición, Ed. Temis, Capítulo IX OBLIGACIONES DE DAR Y DE ENTREGAR. II *Requisitos especiales de las obligaciones de dar y de entregar. Pág. 271*

“429. ENUMERACIÓN. Dentro de la preceptiva legal tocante al objeto de los actos jurídicos, el Código Civil establece ciertos requisitos que se refieren concretamente a los actos que versan sobre la dación o la entrega de cosas, a saber: a) estas cosas deben existir a lo menos potencialmente; b) han de estar determinadas, y c) han de ser comerciables.

(...)

De lo ya expuesto resulta, en suma, que el requisito de que aquí se trata en punto de las obligaciones de dar o de entregar y de los actos jurídicos relativos a ellas, no consiste en la existencia actual de esas cosas, sino en la posibilidad de su existencia futura. Así, si tales cosas existen o es de esperar que lleguen a existir en el futuro conforme a las leyes de la naturaleza, la respectiva obligación se forma válidamente, a lo menos como obligación condicional cuando su objeto apenas es posible. **Y viceversa, si la cosa materia de la obligación ya ha perecido o si nunca podrá existir por ser contraria a las leyes naturales, como los seres míticos, esta imposibilidad absoluta referente al objeto de la obligación de dar o de entregar impide ab initio la formación del vínculo**

Emma Stephens Paex

Abogada

Carrera 14 No. 35-26 Oficina 308.A

Teléfono 6304759 310 6080634

obligatorio, o lo destruye si alguna vez pudo formarse (ad impossibilium nulla obligatio est). (subrayado y negrilla fuera de texto)

Y en la misma obra, en el Capítulo X OBLIGACIONES DE ESPECIE Y DE GÉNERO, pág. 276:

"435. CONCEPTO. Ya quedó este suficientemente expuesto en el capítulo anterior, donde se trató del requisito legal concerniente a la determinación de las cosas objeto de las obligaciones de dar o de entregar, Díjose allí que dichas cosas, al encontrarse singularizadas en forma tal que no puedan confundirse con otras de la misma clase, como tal caballo o el solar comprendido dentro de linderos ciertos, dan lugar a que las respectivas obligaciones sean de especie o cuerpo cierto.

(...)

"436. EFECTOS DE LAS OBLIGACIONES DE ESPECIE. - La singularización de las cosas que son objeto de esta clase de obligaciones apareja consecuencias de importancia, a saber:

- a) El acreedor solamente puede exigirle al deudor la precisa especie que es objeto de la obligación y, a la inversa, el deudor no puede pretender liberarse pagándole al acreedor cosa distinta, ni aún con el pretexto de ser esta de igual o mayor valor que la debida (art. 1627).
- b) Si la dación o entrega de la especie es absolutamente imposible desde la celebración misma del acto o contrato, como sucede cuando dicha especie nunca ha existido ni se espera que exista, o cuando ya ha perecido, la respectiva obligación es ineficaz (art. 1518), sin perjuicio de la responsabilidad que pueda caberle al deudor por la pérdida de la cosa. Lo propio ocurre cuando la especie está fuera del comercio, por su naturaleza o por disposición absoluta de la ley. En tales condiciones la obligación es ilícita o moralmente imposible, lo que apareja su nulidad (arts. 1518, 1521, 1741)."

En este orden de ideas, si el acreedor (EDIFICIO CENTRO COMERCIAL SANANDRESITO), solamente puede exigirle al deudor (COOSANANDRESITO), **la precisa especie que es objeto de la obligación**, es evidente que al no existir edificaciones construidas sobre zonas comunes de la copropiedad que es el objeto de la presunta obligación de devolver establecida en el Contrato de Transacción, se hace totalmente imposible el cumplimiento de una presunta obligación **ad impossibilium nulla obligatio est**.

Emma Stephens Paen

Abogada

Carrera 14 No. 35-26 Oficina 308-II

Teléfono 6304759 310 6080634

EL CUARTO: Parcialmente cierto, pues como lo hemos venido manifestando, en ese momento se actuó con el errado convencimiento de que las edificaciones se habían levantado sobre zonas comunes, cuando en realidad se hicieron sobre áreas privadas de COOSANANDRESITO.

En cuanto a la anotación de que *"No obstante lo anterior, vencido este plazo las partes **PODRÁN** acordar que la COOPERATIVA continúe utilizando por más tiempo dichos espacios bajo la modalidad de Arrendamiento..."*, atendiendo a que mucho antes de que se cumplieran los diez (10) años, ya la Cooperativa se había dado cuenta del error existente en el contrato, y había iniciado las acciones legales para lograr la reforma al reglamento de propiedad horizontal, era evidente, que no estaba interesada en suscribir un contrato de arrendamiento sobre unas áreas que son de su exclusiva propiedad privada y en consecuencia, se empezaron a adelantar conversaciones con la Copropiedad para encontrar una solución que beneficiaria a ambas partes, ante la negativa de la Copropiedad de reconocer que las áreas que conforman el 38.7% son de propiedad privada de COOSANANDRESITO, siendo entonces evidente que aquello que se dijo se PODRÍA ACORDAR, jamás se ha acordado, pues variaron sustancialmente las circunstancias, haciendo imposible el cumplimiento de la cláusula.

Es importante anotar, que la Cooperativa solicitó a una reconocida firma experta en propiedad horizontal, el análisis del Reglamento de Propiedad Horizontal, y el concepto dado en **mayo de 2015** por la entidad fue:

"PRIMERO:

De conformidad con la escritura pública número 700 de 1988, otorgada en la notaría séptima de Bucaramanga, por el cual se protocolizó el reglamento de propiedad horizontal del centro comercial San Andresito la ISLA y a los documentos aportados, se constató que el reglamento adolece de inconsistencias en lo referente a la tabla de coeficientes por cuanto los parqueaderos y zonas de circulación vehicular, la plazoleta en primer piso, la bodega y el pent-house, aparecen como bienes privados enunciados, pero no cuentan con linderos, ni coeficientes y la cooperativa los ha venido explotando."

De conformidad con ese concepto, es evidente que no es un capricho de la Cooperativa el manifestar que las zonas que conforman el 38.7% de coeficiente de copropiedad, son de su propiedad privada y así emerge claramente de la simple lectura del reglamento de propiedad horizontal contenido en la escritura pública

Emma Stephens Paer

Abogada

Carrera 14 No. 35-26 Oficina 308 II

Teléfono 6304759 310 6080034

No. 700 del 9 de marzo de 1988, otorgada por la Notaría Séptima del Círculo de Bucaramanga.

EL QUINTO: No es cierto. Como ya lo manifesté, desde mucho antes que se llegara esa fecha (los 10 años anotados en el Contrato de Transacción), ya la cooperativa se había dado cuenta del error en el contrato y por tanto, en ningún momento suscribió, ni consintió en la existencia de un contrato de arrendamiento sobre unas áreas que son de su propiedad privada.

EL SEXTO: No es cierto. Jamás se suscribió, ni se pactó, ni se aceptó contrato alguno, ni de arrendamiento, ni de ninguna otra naturaleza, como se demuestra con las diferentes acciones y comunicaciones de ambas entidades, a saber:

< Mediante comunicación del **20 de agosto de 2014**, el presidente del Consejo de Administración del Edificio Centro Comercial Sanandresito Ltda., cita a reunión para realizar revisión de las Asambleas Ordinarias celebradas por parte de la Cooperativa y de la Copropiedad con relación al 38.7%.

< Mediante comunicación CE-GER-2015-03-0113 del **06 de marzo de 2015**, la Gerente de la Cooperativa cita al administrador y al entonces presidente del Consejo de Administración del Edificio Centro Comercial Sanandresito La Isla a reunión conjunta con el fin de tener un diálogo con relación al coeficiente del 38.7%.

Comunicaciones estas que evidencian que las dos entidades han estado en conversaciones desde antes que se cumpliera el plazo, ***sin que en ningún momento se acordara contrato alguno entre las partes.***

< Comunicación de **mayo de 2015** recibida por VILLAMIZAR CONSUEGRA Abogados Asociados y suscrita por el Abog. Roque Javier Villamizar (q.e.p.d.), mediante la cual, efectuado el análisis de la Escritura Pública No. 700 del 9 de marzo de 1988, la cual contiene el Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Centro Comercial Sanandresito Ltda., manifiestan:

PRIMERO

De conformidad a la escritura pública número 700 de 1988 otorgada en la notaría séptima de Bucaramanga, por la cual se protocolizó el reglamento de propiedad horizontal del Centro Comercial San Andresito Ltda., y a los documentos aportados, se constató que el reglamento adolece de inconsistencias en lo

Emma Steffens Paen

Abogada

Carrera 14 No. 35-26 Oficina 308. II

Teléfono 6304759 310 6080634

referente a la tabla de coeficientes por cuanto los parqueaderos y zonas de circulación vehicular, la plazoleta en primer piso, la bodega y en el pent-house aparecen como bienes privados enunciados, pero no cuentan con linderos, ni coeficientes y la cooperativa lo ha venido explotando."

Evidenciando por un tercero experto en propiedad horizontal, que efectivamente esas áreas aparecen como de propiedad privada de la Cooperativa, pero que no fueron alinderadas.

< Mediante comunicación del **19 de agosto de 2015**, suscrita por los respectivos presidentes de la Copropiedad y de la Cooperativa, y con el fin de dar cumplimiento al mandato de las Asambleas de ambas entidades se citó a reunión especial para el día 24 de agosto de 2015, reunión en la cual se llegó a las siguientes conclusiones:

< ACTA DE REUNIÓN celebrada el **24 de agosto de 2015** entre los miembros principales y suplentes de los consejos de administración de la Copropiedad y de la Cooperativa.

"- **La copropiedad reconoce a la Cooperativa en propiedad el coeficiente correspondiente al área de las oficinas y kiosko, la sala de juntas, plazoleta y sótano se distribuirá proporcionalmente en cabeza de los locales.**

- La Sala de Juntas será compartida y administrada por la Copropiedad y esta será utilizada en días pares por la Cooperativa y en impares por la Copropiedad, el mantenimiento de la misma será compartido y se deberá dejar claridad con el tema de los activos.
- La cooperativa deberá pagar administración.

(...)

- **No se va a cobrar por ahora por parte de la Copropiedad a la Cooperativa el arriendo después de la fecha en que se cumpla el contrato de transacción, ni tampoco la cooperativa cobrará el valor por concepto del recaudo de los dineros de la administración, hasta que se realice la próxima asamblea. (negrilla fuera de texto)**

(...)

Emma Steffens Paen

Abogada

Carrera 14 No. 35-26 Oficina 308.A

Teléfono 6304759 310 6080634

Entonces, **ANTES** que se cumpliera el término establecido en el contrato de transacción, se reunieron los dos consejos y acordaron que se reconocería la propiedad de la cooperativa sobre el área de sus oficinas y el kiosko y en consecuencia no se cobraría arriendo alguno. Lógicamente si se estaba reconociendo la propiedad de la cooperativa sobre el área de sus oficinas, no se podía cobrar arriendo, ni mucho menos se iba a pensar en la existencia de un contrato de arrendamiento, pues no me podrían dar en arriendo algo que es de mi propiedad, como así lo estaba reconociendo en ese momento la copropiedad.

Desafortunadamente, la decisión en el proceso judicial que se adelantó, fue que estaba prescrita la acción para solicitar la reforma al reglamento de propiedad horizontal que era lo que se pretendía en el proceso y entonces, la copropiedad decidió no acatar lo que se había acordado en las respectivas asambleas.

< Comunicación del **13 de octubre de 2015**, suscrita por el entonces presidente del Consejo de Administración de la Cooperativa, señor Carlos Afanador Ardila, recibida por la Copropiedad el 15 de octubre de 2015 a las 9:17 a.m., en la cual cita a una reunión especial para el día 16 de octubre de 2015.

< Acta de la reunión celebrada el **16 de octubre de 2015**, en la cual se relacionan los miembros del consejo tanto de la Cooperativa como de la Copropiedad que asistieron y en la cual se llegó a las siguientes conclusiones.

"CONCLUSIONES:

- La Copropiedad reconoce a la Cooperativa en propiedad el coeficiente correspondiente al área de las oficinas y el kiosko correspondiente a un área de 13.47%.
- La Sala de Juntas, auditorio, bodegas, cocina, sótano y plazoleta primer piso se distribuirá su coeficiente proporcional en cabeza de los locales.

(...)"

Nuevamente se prueba que la COPROPIEDAD reconoció que las áreas donde se encuentran las oficinas de la COOPERATIVA son de propiedad de ésta.

¿Entonces, cuál contrato de arrendamiento?

Emma Steffens Paen

Abogada

Carrera 14 No. 35-26 Oficina 308-A

Teléfono 6304759 310 6080634

< En comunicación CE-GER-2015-11-0464 del **24 de noviembre de 2015**, dirigida por el Gerente (E) de la Cooperativa al Administrador del CENTRO COMERCIAL y enviada por Servientrega, se le manifestó:

"Nos referimos a su comunicación 0413-ISLA-15 de noviembre 18 de 2015, con la cual nos adjunta la Factura No. FC68057 por la suma de \$20'611.907.00 referente, según dice, al canon de arrendamiento por el periodo comprendido entre el 06 de septiembre y el 30 de noviembre de 2015.

Sobre el particular nos permitimos informarle que en reunión celebrada el pasado 24 de agosto de 2015, los Consejos de Administración, tanto de la Copropiedad como de la Cooperativa, acordaron no cobrar ningún arrendamiento, como tampoco ninguna suma por concepto del recaudo del valor de la administración, hasta la realización de la próxima asamblea; adicional a lo anterior, el contrato de transacción se encuentra en entredicho y se espera el resultado del proceso.

Es de anotar que esta decisión no le fue comunicada por la Cooperativa, pues al ser usted el Administrador de la Copropiedad, dimos como un hecho que el Consejo de Administración de la Copropiedad, le informaría de este acuerdo."

Lo anterior, nos demuestra que en reunión del 24 de agosto de 2015 de los dos consejos, se acordó por parte de la Copropiedad, **no cobrar ningún arrendamiento**.

Entonces no le asiste razón al demandante, en presentar ahora un proceso manifestando que se deben unos cánones, que desde un principio se dijo que no se cobrarían porque estaba en entredicho el Contrato de Transacción y había un proceso judicial en curso, que podría legalizar la propiedad de la Cooperativa sobre unas áreas que corresponden al 38.7% de coeficiente de propiedad, en la cual están incluidos los espacios donde se encuentran sus oficinas, por tanto, es evidente que ante esa posibilidad ningún contrato de arrendamiento sería aceptado por la Cooperativa.

< Con fecha **diciembre 18 de 2015**, el entonces representante legal del EDIFICIO CENTRO COMERCIAL SANANDRESITO LTDA., señor Cristian Edgar Villabona Tarazona, envía derecho de petición a la Superintendencia de la Economía Solidaria (entidad que vigila a la Cooperativa Coosanandresito), en la cual dentro de los HECHOS, anota:

(...)

Emma Steffens Paer

Abogada

Carrera 14 No. 35-26 Oficina 308 II

Teléfono 6304759 310 6080634

TERCERO: De acuerdo al concepto emitido por su entidad, y por mandato expreso de cada una de las Asambleas, los representantes legales de cada una de las personas jurídicas, es decir, de la COOPERATIVA COOSANANDRESITO LTDA., y el EDIFICIO CENTRO COMERCIAL SANANDRESITO LTDA., convienen mediante contrato de transacción, transigir las diferentes existentes entre otros con las construcciones edificadas por la Cooperativa, sobre zonas comunes de la Copropiedad, cuyo uso, goce y ocupación se encontraban en su momento de manera exclusiva en cabeza de la Cooperativa.

CUARTO: Dentro del contrato de transacción suscrito por la partes, se establecieron obligaciones de lado y lado, quedando la Cooperativa COOSANANDRESITO LTDA., en la obligación de devolver vencido el plazo de diez (10) años que fue el plazo pactado, en donde la misma debía hacer entrega totalmente desocupado y en buen estado las edificaciones relacionadas en el anexo 1. (adjuntamos contrato de transacción y anexos del mismo para mayor información).

QUINTO: Teniendo en cuenta que la fecha de vencimiento del contrato de transacción venció el cinco (5) de septiembre del año 2015, que fue el plazo de los diez (10) años, de los compromisos establecidos en el contrato de transacción, y debido a las obligaciones adquiridas a cargo de la COOPERATIVA MULTIACTIVA DE PROPIETARIOS DEL CENTRO COMERCIAL SANANDRESITO LTDA., tiempo del cual la Cooperativa no ha realizado el cumplimiento de las obligaciones pactadas y a su cargo, lo anterior se refleja, en que una vez se cumplió el plazo pactado del contrato de transacción, la cooperativa está en la obligación de pagar bajo modalidad de arrendamiento al centro comercial, un canon por el espacio que ocupa la cooperativa, por lo que el CENTRO COMERCIAL, procedió al envío de la factura causa por dicho concepto es decir, arrendamiento, título valor que fue devuelto por parte COOPERATIVA, desconociendo el contrato y las obligaciones pactadas.

SEXTO: Adicional a lo anterior y a pesar de no haber dado cumplimiento al contrato de transacción, la COOPERATIVA, inicia una demanda que cursa en el Juzgado Noveno civil municipal de la ciudad de Bucaramanga, bajo el radicado No. 68001402300720140036001, proceso que se encuentra en curso y como lo mencioné anteriormente fue iniciado por la COOPERATIVA, teniendo como fundamentos principales en sus pretensiones las de desconocer el contrato de transacción suscrito por las partes y sus asambleas. (adjunto pantallazo de la página de la rama Judicial, con el fin de corroborar que lo anteriormente mencionado es cierto y que el proceso se encuentra activo).

Emma Steffens Paen

Abogada

Carrera 14 No. 35-26 Oficina 308 II

Teléfono 6304759 310 6080634

(...)

De la anterior comunicación, con fecha **enero 21 de 2016**, la Supersolidaria, da traslado a la Junta de Vigilancia de Coosanandresito, para que sea ésta quien le conteste a la Copropiedad.

En consecuencia, la Junta de Vigilancia en **enero 26 de 2016**, le contesta al representante legal del Centro Comercial, en los siguientes términos:

Teniendo en cuenta el traslado que nos hace la Superintendencia de la Economía Solidaria, de la queja presentada por usted, nos permitimos darle respuesta en los siguientes términos:

En relación con los HECHOS narrados, le aclaramos:

(...)

EL TERCERO: Es cierto. Las dos entidades suscribieron una TRANSACCIÓN, donde se habla de edificaciones construidas sobre zonas comunes de la Copropiedad, circunstancia que precisamente es la que hace que esa parte de la Transacción, pierda validez jurídica, al existir en la misma un vicio del consentimiento, al haberse transado sobre algo que se pensó eran zonas comunes, pero que en realidad son zonas privadas de propiedad de la Cooperativa, a las cuales en el reglamento de propiedad horizontal, se les dio el correspondiente Coeficiente de Propiedad, coeficiente que, como su nombre lo indica, solamente se le asigna a las zonas de propiedad privada y no a las zonas comunes, pues éstas, como también lo indica su nombre, pertenecen a todos los copropietarios y por tanto, no se les asigna coeficiente de propiedad.

EL CUARTO: Es cierto. Sin embargo, desde el año 2012, mucho antes que se llegara la fecha acordada, en un estudio efectuado por la Cooperativa, ésta se percató de que, por error, en el Reglamento de Propiedad Horizontal, habían dejado de alinderarse las zonas del edificio que comprenden el 38.7% del Coeficiente de Propiedad y que, por tal motivo, la oficina de registro de instrumentos públicos no le asignó un folio de matrícula inmobiliaria independiente y citó a la Copropiedad a una Audiencia de Conciliación para llegar a un acuerdo antes que se llegara el término para el cumplimiento de la Transacción, sin obtener resultados positivos, circunstancia por la cual se vio precisada a iniciar el proceso jurídico, con el fin que fuera un Juez de la República, quien determinara, si efectivamente se cometió una omisión en el Reglamento de Propiedad Horizontal, dejando de alinderar las zonas que considera la Copropiedad son

Emma Steffens Paex

Abogada

Carrera 14 No. 35-26 Oficina 308 II

Teléfono 6304759 310 6080634

zonas comunes y la Cooperativa, que son zonas de propiedad privada y que en consecuencia, en el evento en que efectivamente como COOSANANDRESITO considera, se demuestre que son zonas de su propiedad privada, se ordene a la Copropiedad se proceda a efectuar la Reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal, alinderando dichas zonas, para que se le asigne por la Oficina de Registro, el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria.

EL QUINTO: Parcialmente cierto. Si bien es cierto que ya pasó la fecha en que tendría que haberse dado cumplimiento a esa parte de la transacción relacionada con la entrega de las edificaciones construidas sobre las presuntas zonas comunes, también lo es que los dos Consejos de Administración, tanto el de la Cooperativa, como el de la Copropiedad, se han reunido en diferentes oportunidades, para intentar un acuerdo, siendo una de ellas la realizada el 24 de Agosto de 2015, es decir, antes de la fecha del cumplimiento, reunión a la cual asistieron diferentes miembros de ambos Consejos de Administración y en la que llegaron a varias conclusiones, entre las cuales se acordó que no se cobraría por parte de la Copropiedad a la Cooperativa el arriendo después de la fecha en que se cumpliera el contrato de transacción, ni tampoco la Cooperativa cobraría el valor por concepto de recaudo de los dineros de la administración del edificio, hasta que se realizara la próxima Asamblea.

Extrañamente, el Consejo de Administración de la Copropiedad, no sabemos por qué motivo, no le informó de tal determinación a usted, como Administrador (hoy quejoso), quien en Noviembre 18 de 2015 presentó a la Cooperativa una Factura por concepto de arrendamientos, la cual le fue devuelta informándole del acuerdo realizado con el Consejo de Administración de la Copropiedad y la cual, aparentemente no creyó, sin que tal parece, consultara a los consejeros, porque de haberlo hecho así, le hubieran informado del acuerdo.

EL SEXTO: Parcialmente cierto, en cuanto a la existencia del proceso, pero no lo es, en cuanto a la manifestación de que la Cooperativa, a pesar de no haber dado cumplimiento al contrato de transacción, hubiera interpuesto la demanda, pues ésa se inició desde el año 2012 (tres años antes de la fecha de cumplimiento de la transacción y previa audiencia de conciliación con la Copropiedad), pero tiene radicado del 2014, porque se inició ante el Juzgado Octavo Civil del Circuito, de donde pasó al Tribunal Superior de Bucaramanga – Sala Civil, donde el Mag. Mauricio Marín Mora, decidió decretar la nulidad de todo lo actuado, por considerar que el Juzgado Octavo Civil del Circuito no era el competente para conocer de la demanda y remitiendo a los Juzgados Civiles Municipales el proceso, donde fue radicado nuevamente, sin que por ello no se tenga en cuenta como fecha de presentación de la demanda el año 2012.

Emma Steffens Paex

Abogada

Carrera 14 No. 35-26 Oficina 308.H

Teléfono 6304759 310 6080634

(...)

Señor Juez, cómo es que en este HECHO SEXTO, se dice que "el término de duración inicial del contrato **se pactó** por el término de un (01) año contado a partir del día siete (07) de septiembre de dos mil quince (2015)..." y el Administrador del Edificio pasa el 18 de diciembre de 2015 una queja a la Supersolidaria, pidiendo su intervención porque según dicen, la Cooperativa no ha realizado el cumplimiento de las obligaciones pactadas?

Está claro, Señor Juez, porque jamás **se realizó pacto alguno con la Copropiedad**, por lo tanto, el pretendido contrato de arrendamiento **NO EXISTE, NI HA EXISTIDO**, siendo la base esencial de un proceso de Restitución de Inmueble Arrendado.

< En Asamblea General Ordinaria de asociados de COOSANANDRESITO, realizada el **13 de marzo de 2016** (Acta 043, pág 30 de 87), el presidente de la Asamblea manifiesta que ilustra a los asociados que no asistieron a la Asamblea de la COPROPIEDAD que se realizó el domingo anterior (6 de marzo de 2016) que se tomaron decisiones fundamentales para dirimir y finiquitar el conflicto jurídico entre la copropiedad y la cooperativa y que se trae a esta asamblea el mismo acuerdo que se aprobó en la asamblea de la copropiedad, que fue que se reconociera a COOSANANDRESITO el derecho de propiedad sobre las áreas que ocupa equivalentes a 255 metros con un coeficiente de 2.6%, oficinas administrativas, área financiera y kiosco y el resto de áreas sala de juntas, baño, cocina, oficinas de administración, terraza, bodegas, plazoleta primer piso y sótano, áreas que corresponden al saldo restante se prorrata, es decir, se dividirá y se le adjudicará en cabeza de cada uno de los locales aumentando el coeficiente de cada local para poder lograr un 100% y así poder en la asamblea reformar el Reglamento de Propiedad Horizontal, siendo éste el acuerdo al que se llegó, solicitando al Juzgado suspensión del proceso mientras que las asambleas definían, que igualmente se autorizó en la asamblea de la Copropiedad que el consejo de administración junto con el administrador y el abogado de la copropiedad realicen de común acuerdo, si se aprueba en la asamblea de la Cooperativa como se espera, sean realizados los trámites jurídicos correspondientes para que se termine el proceso y se dé vía libre a la legalización de esas áreas, indicando que la cooperativa quedaría con unos derechos como a la propiedad del 2.6%, a pagar cuota de administración como cualquier dueño de local, pagar el servicio de energía y asistir a las asambleas con ese 2.6% siendo esta la mejor forma de solucionar el problema.

Emma Stephens Paex

Abogada

Carrera 14 No. 35-26 Oficina 308.H

Teléfono 6304759 3106080634

El presidente de la asamblea manifiesta que esta es la propuesta que se presenta a la asamblea y los invita a que sea aprobada esa proposición y que con eso será solucionado el inconveniente que se presenta con el tema del 38.7% buscando que se pueda reformar y reglamentar debidamente el reglamento de propiedad horizontal.

Más adelante (pág. 31 de 87) casi al final dice:

“El presidente de la asamblea, concede la palabra al señor Carlos Afanador Ardila quien expresa que basados en el mandato que dio la asamblea pasada para dar solución al tema del 38.7% de coeficiente de propiedad horizontal, se hicieron muchas reuniones y asesorías para llegar a lo propuesto, que en esta asamblea se debe aprobar exactamente lo aprobado en la asamblea de la copropiedad porque si eso tiene diferencia el juez no lo va a aceptar, le da lectura exactamente a lo aprobado hace ocho días en la asamblea de la copropiedad y someter a aprobación, así:

Proposición No. 1

“La Asamblea General Ordinaria de Copropietarios del Centro Comercial Sanandresito Ltda., aprueba que con relación al tema del 38.7% de coeficiente de propiedad horizontal, se le reconoce a la cooperativa, COOSANANDRESITO, el derecho de propiedad sobre el área que actualmente ocupa en el cuarto piso, y que corresponde a las oficinas y al kiosco equivalente a 255.80 metros y un coeficiente de propiedad del 12.47% del cuarto piso, el saldo restante se prorrateará en cabeza de cada una de las unidades privadas (locales), se autoriza y faculta al Consejo de Administración y al administrador del centro comercial y de la cooperativa a realizar los trámites legales correspondientes; igualmente, se faculta al Consejo de Administración para que de común acuerdo con COOSANANDRESITO informen al Juzgado Noveno Civil Municipal de Bucaramanga, donde se tramita el proceso sobre el acuerdo y conciliación realizada para cumplir con los trámites legales”.

Finalmente, en la pág. 36 de 87, se somete a votación la propuesta así:

“Proposición No. 1

La Asamblea General Ordinaria de COOSANANDRESITO, aprueba que con relación al litigio existente sobre el 38.7% de las áreas del Edificio Centro Comercial Sanandresito propiedad horizontal, se acepta y avala la decisión adoptada en la Asamblea General Ordinaria del Edificio Centro Comercial

Emma Steffens Paen

Abogada

Carrera 14 No. 35-26 Oficina 308-A

Teléfono 6304759 310 6080634

Sanandresito propiedad horizontal, realizada el día domingo 6 de marzo de 2016, en el sentido que se le reconoce a COOSANANDRESITO el derecho de propiedad sobre las áreas que actualmente ocupa en el cuarto piso del Centro Comercial (oficinas y locales) y que corresponden a 255.6 metros y a un coeficiente de propiedad de 1.8% (de conformidad con el plano que se anexa).

Igualmente se aprueba que con relación al coeficiente restante este se prorrateará en cabeza de cada uno de los locales.

Se autoriza y faculta al Consejo de Administración y a la Gerencia para que realicen todas las actividades, gestiones y trámites legales y financieros para protocolizar esta decisión.

Igualmente se autoriza y faculta al Consejo de Administración y a la Gerencia para que de común acuerdo con el Consejo de Administración y el Administrador de la copropiedad del Edificio Centro Comercial Sanandresito, presenten los documentos pertinentes al Juzgado Noveno Civil Municipal de Bucaramanga, donde se tramita el proceso, informando sobre el acuerdo y la conciliación realizada, para cumplir con los trámites legales y terminar en debida forma el proceso objeto de este litigio."

En la pág 38 de 87, se da cuenta de la votación, indicando que se obtuvieron 258 votos a la propuesta No. 1 y que había 332 asociados al momento del conteo de votos, siendo evidente que se aprobó por mayoría.

< En julio 19 de 2016 el señor William Reyes Meléndez, entonces Presidente del Consejo de Administración del Edificio Centro Comercial Sanandresito, envió la comunicación 0233-ISLA-2016 a la Cooperativa, manifestando:

"En reunión realizada en días pasados donde planteamos las decisiones a seguir sobre el mandato de las Asambleas referente al tema del 38.7%, en la Asamblea realizada por la Copropiedad el día 6 de marzo de 2016 donde se tomó la decisión de reconocerles las áreas que actualmente ocupan las oficinas de Coosanandresito y a su vez en la Asamblea de la Cooperativa el día 13 de marzo de 2016 donde se tomó la decisión de aceptar la propuesta de la Copropiedad dándole facultades al Representante Legal y al Consejo para hacer una conciliación para dar por terminado este litigio..."

Como ya lo manifesté, el tema del 38.7% se refiere a definir ese coeficiente de la copropiedad que quedó sin asignar folio de matrícula atendiendo a que no se

Emma Steffens Paex

Abogada

Carrera 14 No. 35-26 Oficina 308 A

Teléfono 6304759 310 6080634

alinderó. Según se dijo en la citada carta, la Asamblea de la Copropiedad decidió que quedaría a nombre de la cooperativa el espacio donde tiene sus oficinas. Si se tomó esa decisión, ¿cómo es que ahora manifiestan que desde antes existía un contrato de arrendamiento? ¿Cuál era el fin de que la Copropiedad le reconociera a la cooperativa las áreas que actualmente ocupan sus oficinas, si supuestamente existía un contrato de arrendamiento y “se ha venido prorrogando”?

Es evidente, Señor Juez, porque no EXISTE, ni ha existido CONTRATO DE ARRENDAMIENTO alguno.

< Comunicación CE-GER-2016-07-0295 emitida el **29 de julio de 2016** dando respuesta a la comunicación 0233-ISLA-2016 recibida de la Copropiedad, en la que se les manifiesta:

“Nos referimos a su comunicación 0233-ISLA-2016, relacionada con el acuerdo al que se llegó entre COOSANANDRESITO y la COPROPIEDAD, el cual, como bien lo manifiestan, son decisiones ya tomadas por las respectivas Asambleas, que por lo tanto, no requieren de una conciliación para su ratificación, ni para su cumplimiento.

Por otra parte, es importante aclarar que la conciliación no es el mecanismo para cumplir el acuerdo (además no se requiere conciliar sobre algo que ya está acordado), sino que lo fundamental es llevar a feliz término el acuerdo logrado, es decir, que a la COOPERATIVA se le escriture el porcentaje de coeficiente de propiedad que le corresponde a sus oficinas, mediante el alinderamiento del área respectiva, y el saldo del 38.7% se prorratee entre todos los copropietarios del Edificio Centro Comercial Sanandresito, para terminar completando el 100% de los coeficientes de propiedad, lo cual debe realizarse ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE mediante una reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal.

Otra prueba de las conversaciones para legalizar la parte correspondiente a las oficinas de Coosanandresito, que si se estaba hablando y buscando cumplir con el mandato de las asambleas, demuestra que ningún contrato de arrendamiento existía, pues la misma copropiedad había aceptado legalizar por lo menos la parte donde tiene la Cooperativa sus oficinas, entonces no se acordó ningún contrato de arrendamiento, como lo pretenden hacer ver en la demanda.

Emma Stephens Paer

Abogada

Carrera 14 No. 35-26 Oficina 308 II

Teléfono 6304759 310 6080634

< En comunicación de **agosto 5 de 2016** emanada del Edificio Centro Comercial y dirigida a la Cooperativa, la representante legal en el penúltimo párrafo de la primera hoja manifiesta que la cooperativa viene usufructuando unas zonas comunes, *“en desconocimiento de los acuerdos celebrados ya hace más de diez (10) años...”*

Es evidente que se refiere al contrato de transacción, y a lo manifestado en éste en relación a que se **PODRÍA** acordar entre las partes que la cooperativa siguiera en sus oficinas, mediante la suscripción de un contrato de arrendamiento. Entonces es evidente que, si ellos manifiestan que la cooperativa siguió usufructuando esas áreas, desconociendo los acuerdos, es porque no se firmó, ni se aceptó un contrato de arrendamiento.

< El **03 de febrero de 2017**, dentro del proceso ya mencionado, que se adelantaba ante el Juzgado Noveno Civil Municipal, radicado 2014 00360 00, siendo demandante COOSANANDRESITO y demandado el EDIFICIO CENTRO COMERCIAL SANANDRESITO, se solicitó de común acuerdo entre las partes, la suspensión del proceso, cuya pretensión era que se realizara la reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal, para alinderar las áreas que dejaron de alinderarse cuando se hizo el reglamento, atendiendo a que, como ya lo manifesté, se adelantaban conversaciones entre la Cooperativa y la Copropiedad, para llegar a un acuerdo sobre ese 38.7% que de conformidad con el Reglamento de Propiedad Horizontal es de propiedad privada de la Cooperativa.

Como se aprecia en el acuerdo que fue presentado a la Juez, suscrito por el entonces apoderado de la Copropiedad, doctor Daniel Guillermo Parra Galvis y la suscrita, se dijo:

“1. El EDIFICIO CENTRO COMERCIAL SANANDRESITO LTDA., se compromete a promover y motivar ante la asamblea de copropietarios a más tardar el día 6 de agosto de 2017 el proyecto de reforma del reglamento de propiedad horizontal, contemplando específicamente las siguientes situaciones:

- 1.1. La identificación y creación de una unidad privada, ubicada en el cuarto (4) piso de la copropiedad, según plano que se adjunta y de conformidad con los términos establecidos en la Ley 675 de 2001 para estos casos.*
- 1.2. La identificación plena de los bienes comunes, unidades privadas y zonas que no fueron definidas en la escritura de Reglamento de Propiedad Horizontal No. 700 del 9 de marzo de 1988 y que en su oportunidad referían un coeficiente de copropiedad equivalente al 38.7%.*

Emma Steffens Paer

Abogada

Carrera 14 No. 35-26 Oficina 308 II

Teléfono 6304759 310 6080634

- 1.3. La actualización del cálculo de los coeficientes de copropiedad según las modificaciones que anteceden.
- 1.4. La determinación de una figura ajustada a los preceptos de la normativa que rige la propiedad horizontal, a partir de la cual la unidad privada que habrá de crearse, tenga un régimen especial de liquidación y pago de expensas comunes, que resulte inferior a las sumas que habrían de liquidarse si se efectuara en proporción a los coeficientes de copropiedad.
- 1.5. Una vez haya nacido a la vida jurídica la unidad privada que habrá de crearse, hacer entrega del título de dominio a nombre de la COOPERATIVA MULTIACTIVA CON SECCIÓN DE AHORRO Y CRÉDITO DEL CENTRO COMERCIAL SANANDRESITO identificada con Nit 890.209.099-7, en la proporción que a ella corresponda.
2. Para el cumplimiento de lo anterior, el EDIFICIO CENTRO COMERCIAL SANANDRESITO LA ISLA, se compromete a previamente suscribir la documentación que sea necesaria para efectuar ante la CURADURÍA URBANA DE BUCARAMANGA, la legalización de la construcción que corresponde a la parte del cuarto piso donde se encuentran las oficinas de COOSANANDRESITO, sin incluir la sala de juntas y de conformidad con el ya mencionado plano, con el fin de poder anexar las autorizaciones que expida la Curaduría y la demás documentación que se requiera sobre este aspecto, a la escritura pública donde se plasme la reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal, mencionada en el numeral 1.
3. Para que se pueda realizar la reforma, se citará cuantas veces sea necesario, hasta que los asistentes conformen por lo menos el 70% de los coeficientes de propiedad del edificio, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, consagrado en la Escritura Pública No. 700 del 9 de marzo de 1988, quorum exigido por la Ley 675 de 2001 para la aprobación de la reforma y para la modificación de los coeficientes de propiedad.
4. Transcurridos tres (3) meses de registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, la reforma y expedido el correspondiente folio de Matrícula Inmobiliaria a nombre de COOSANANDRESITO, si no se ha presentado ante la justicia ordinaria ninguna demanda impugnando la Asamblea, se procederá a dar por terminado el proceso que se adelanta ante el Juzgado Noveno Civil Municipal de Bucaramanga, bajo el radicado 2014 00360. En caso contrario se solicitará una nueva suspensión en espera de las resultas de la acción de impugnación."

Emma Steffens Paen

Abogada

Carrera 14 No. 35-26 Oficina 308 II

Teléfono 6304759 310 6080634

Con este acuerdo se buscaba que se hiciera la reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal, para que las áreas que ocupa la Cooperativa, y sobre las cuales, ahora pretende hacer creer la entidad demandante, que existe un contrato de arrendamiento, pudieran legalizarse a nombre de COOSANANDRESITO, con lo cual se demuestra que no existía contrato de arrendamiento alguno, pues con este acuerdo, la copropiedad estaba reconociendo la propiedad de la cooperativa sobre sus oficinas y se comprometía a realizar las actuaciones necesarias para lograr dicha legalización ante registro, compromiso que jamás cumplió.

Sin embargo, es claro que, en el acuerdo, se evidencia ese reconocimiento de la propiedad de la cooperativa sobre estas áreas y sobre todo, la inexistencia de contrato de arrendamiento alguno.

< En comunicación elaborada por el apoderado de la Copropiedad que me hiciera llegar para mi firma y allegarla al Juzgado Noveno Civil Municipal, el apoderado presenta las siguientes consideraciones:

1. Las partes que integran la presente litis han venido adelantando reuniones extraprocesales en aras de transar las pretensiones que cursan en la presente acción, habiendo generado una serie de preacuerdos que consideramos importantes poner en su conocimiento a efectos de materializar dentro del presente una eventual transacción.
2. El objeto del eventual acuerdo a celebrarse consistiría en el reconocimiento por parte del demandado de unas áreas dentro de la copropiedad, identificadas en este momento como zonas comunes, previa desafectación de las mismas, para adelantar posteriormente el trámite de licenciamiento urbanístico de subdivisión.
3. El acuerdo descrito en el punto inmediatamente anterior se plantea teniendo en cuenta que las asambleas de asociados y copropietarios de demandante y demandado, celebradas en el año 2016, impartieron su aprobación a este planteamiento.

(...)"

Nótese que el apoderado del EDIFICIO CENTRO COMERCIAL SANANDRESITO, manifiesta que se han venido adelantando reuniones para transar las pretensiones que cursaban en el proceso, las cuales como ya se manifestó, buscaban que el Juez ordenara a la Asamblea de la Copropiedad efectuar la reforma al

Emma Steffens Paer

Abogada

Carrera 14 No. 35-26 Oficina 308 II

Teléfono 6304759 310 6080634

Reglamento de Propiedad Horizontal, para que previo el alinderamiento de las áreas de propiedad de la Cooperativa, determinadas en el citado Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la Escritura Pública No, 700 del 9 de marzo de 1988, que mediante acuerdo aprobado por las dos Asambleas (EDIFICIO CENTRO COMERCIAL y COOSANANDRESITO), serían no del 38.7% que figura en el reglamento, sino del espacio que ocupan las oficinas de la cooperativa. Es decir, que se realizaría el trámite para que las oficinas de la cooperativa quedaran legalizadas a su nombre y se le expidiera el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria.

¿Qué fin tendría que la copropiedad aceptara eso, si tuvieran, como manifiestan un Contrato de Arrendamiento?

Este memorial no fue entregado en el Juzgado, pues como le manifesté al apoderado en correo electrónico del **29 de septiembre de 2016**, no estuvimos de acuerdo en los términos, pues primero, se manifestaba que se trataba de áreas comunes, cuando la cooperativa tiene el convencimiento de que son áreas de su propiedad privada y exclusiva, pues así está determinado en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Y segundo, porque ya conociendo las intenciones de la copropiedad de no cumplir con el acuerdo a que llegaron de manera independiente ambas Asambleas, no se podía dar por terminado el proceso, sin adelantar primero las gestiones necesarias efectuando la reforma, alinderando las áreas de las oficinas que quedarían para la cooperativa y una vez efectuado el registro y que saliera el folio de matrícula inmobiliaria, sí se daría por terminado el proceso.

< Con fecha **septiembre 6 de 2017**, el arquitecto Antonio José Díaz Ardila, le hace entrega a la Cooperativa del Formulario Único Nacional, radicado ante la Curaduría para el **reconocimiento de la existencia de una edificación**, el cual fue suscrito por la entonces administradora del Centro Comercial, Martha Cecilia Díaz Ríos, con el fin de adelantar el trámite necesario para llevar a la asamblea la reforma al reglamento de propiedad horizontal, donde se reconociera el área que ocupa la COOPERATIVA con sus oficinas, de acuerdo a lo convenido por las Asambleas de ambas entidades.

< El **21 de febrero de 2018** se recibe comunicación de la Copropiedad, suscrita por la entonces administradora, Martha Cecilia Díaz Ríos, en la cual

Emma Stephens Paen

Abogada

Carrera 14 No. 35-26 Oficina 308-A

Teléfono 6304759 310 6080634

manifiesta que, de acuerdo al Contrato de Transacción, le solicita a la Cooperativa lo siguiente:

(...)

"De acuerdo a que el día cinco (5) de septiembre de 2015, se cumplió el plazo pactado en la cláusula séptima del contrato de transacción, la cual contempla "LA COOPERATIVA, se compromete a devolver vencido el plazo de los diez (10) años totalmente desocupado y en buen estado las edificaciones relacionadas en el anexo dos del presente Contrato de Transacción."

No obstante lo anterior, vencido este plazo las partes podrán acordar que LA COOPERATIVA, continúe utilizando por más tiempo dichos espacios bajo la modalidad de arrendamiento, **evento en el cual se define de manera anticipada como canon mensual a partir de los diez años, un valor equivalente a ocho punto setenta y tres (8.73) salarios mínimos legales mensuales vigentes de la época.**

De acuerdo a lo anterior, me permito informar que la COOPERATIVA MULTIACTIVA DE PROPIETARIOS DEL CENTRO COMERCIAL SANANDRESITO LA ISLA LTDA., adeuda al EDIFICIO CENTRO COMERCIAL SANANDRESITO LTDA., LA SUMA DE CIENTO OCHENTA MILLONES VEINTISEIS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS (\$180'026.548) correspondiente a los cánones de arrendamiento de los meses de 01 de octubre de 2015 al 28 de febrero de 2018. Dentro de los cuales, otorgamos plazo hasta el día 28 de febrero de 2018, para que se efectúe el pago, so pena de iniciar las acciones legales correspondientes.

Así mismo, y de manera respetuosa le informo que, a partir de la fecha de radicación de este oficio, el uso, cuidado, mantenimiento y costos de la sala de juntas, estará a cargo del EDIFICIO CENTRO COMERCIAL SANANDRESITO LTDA., lo anterior debido a que el tiempo establecido en el contrato de transacción, es decir de diez (10) años, se venció el día 05 de septiembre de 2015.

(...)"

Si bien es cierto, en esta comunicación cobraban los cánones de arrendamiento que presuntamente se les estaban debiendo, la cual fue de inmediato rechazada por la Cooperativa, es evidente que, con la reunión posterior, se aclaró esta

Emma Steffens Paex

Abogada

Carrera 14 No. 35-26 Oficina 308 II

Teléfono 6304759 310 6080634

circunstancia y se demuestra que no existía ningún contrato de arrendamiento por el cual pudieran efectuar el cobro.

Porque es que, además, el Contrato de Transacción es claro en el sentido de que se dijo que las partes **PODRÁN** acordar, frase que significa que tendría que haber necesariamente un acuerdo entre las partes, para determinar si se suscribía o no, un contrato de arrendamiento, lo cual evidentemente jamás se ha hecho.

< Ante tal comunicación, la Cooperativa mediante comunicación CE-GER-2018-02-070 del **23 de febrero de 2018**, responde a la COPROPIEDAD, manifestando:

(...)

"...nuestro total rechazo a los términos desobligantes y amenazantes de la misma, pues en ningún momento esperamos tal trato por parte de un asociado y menos aún cuando teníamos no solo unos mandatos de ambas Asambleas en donde se decidió que independiente de los resultados del proceso, se quedaría la Cooperativa con la parte en que tiene sus oficinas, sino que igualmente, se acordó que esperaríamos la terminación del proceso, para tomar una decisión en relación con la permanencia o no de la Cooperativa en el edificio.

Sin embargo, conscientes de que, de conformidad con su comunicación, su decisión es no respetar el pacto al que se había llegado, les informamos que no estamos en disposición de atender favorablemente su solicitud, puesto que no podemos incurrir en un detrimento patrimonial para la Cooperativa.

Por lo tanto, antes de iniciar cualquier tipo de acción judicial que ponga en riesgo la operación de la actividad financiera, que pudiera derivar en un pánico económico en perjuicio de la Cooperativa, en aras de dialogar y llegar a un acuerdo amigable, de conformidad con los términos del contrato inicial, los invitamos a que el lunes 26 de febrero de 2018 a las 2:00 p.m., nos reunamos los dos Consejos de Administración y Representantes Legales."

Es claro que la Cooperativa, como ya lo manifesté, rechazó la comunicación, no solo por los términos, sino porque además no pueden cobrar cánones de arrendamiento, si NO EXISTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, es así de sencillo y no existe contrato de arrendamiento, porque la COOPERATIVA no tiene por qué pagar arriendo sobre unas áreas que son de su propiedad, como claramente se encuentra establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal,

Emma Steffens Paer

Abogada

Carrera 14 No. 35-26 Oficina 308 II

Teléfono 6304759 310 6080634

contenido en la Escritura pública No. 700 del 9 de marzo de 1988 otorgada por la Notaria Séptima del Círculo de Bucaramanga.

< En el Acta de la citada reunión realizada el **28 de febrero de 2018** (no el 26 como se había propuesto) entre los dos consejos de administración, CENTRO COMERCIAL y COOSANANDRESITO, la cual está suscrita, tanto por la doctora IVONNE TATIANA REINA MANTILLA, en su calidad de entonces Presidenta del Consejo de Administración del Centro Comercial y el señor LUIS HERNANDEZ ARDILA, Presidente del Consejo de Administración de Coosanandresito, en la cual el tema fue el "cobro de arrendamiento" que estaba haciendo la copropiedad, en diferentes apartes se evidencia que no existía contrato de arrendamiento, pues se está proponiendo que se firme, pero finalmente no se llega a ningún acuerdo, pero se dice que se presentarán a las asambleas.

Veamos las conclusiones de la reunión, en las cuales se detallan las PROPUESTAS presentadas, las cuales se manifiesta que serán llevadas al Consejo de la copropiedad y si se aceptan por la Cooperativa, se presentarán en las asambleas:

"(...)

1. Que se reconozca por la cooperativa un canon de arrendamiento a partir de febrero de 2018 por el valor de \$4'000.000 más IVA con un contrato de 5 años mínimo y que durante los tres primeros años no tenga incremento...
2. Que mientras la copropiedad inicia el proceso de corrección aritmética a efectos de lograr que ese coeficiente se adicione a cada uno de los locales prorratedos para llegar al 100% mientras se logra eso quedan como están, que ni se paga arriendo ni se les cobra por los servicios de recaudo.
3. Que la cooperativa asista a la asamblea de la copropiedad con el 38.7% que se suscriba un pacto en donde se diga que no va a sacar ningún provecho en la asamblea que se haga con el solo interés de poder hacer la reforma al reglamento de propiedad horizontal, que es una posibilidad válida pero que si demandan la asamblea, se cae.
4. Que sean respetados los acuerdos de las asambleas en donde reconocen el 2.3% para la cooperativa y el resto sea prorratedo, mientras la copropiedad hace su trámite de corrección aritmética, se comenzaría a pagar no como arrendamiento, sino como cuota de administración.

Emma Steffens Paen

Abogada

Carrera 14 No. 35-26 Oficina 308-A

Teléfono 6304759 3106080634

(...)"

De lo anterior se evidencia nuevamente, la inexistencia de un contrato de arrendamiento y de cualquier pacto en concreto sobre el particular.

< Con comunicación del **16 de mayo de 2018**, la entonces administradora del Centro Comercial, Ingeniera Martha Cecilia Díaz Ríos, adjunta a la Cooperativa un "Contrato de Concesión", que según manifiesta fue debatido y aprobado en el acta 338 de consejo extraordinario realizado en la copropiedad el 30 de abril de ese año y con el cual pretendían que COOSANANDRESITO suscribiera ese "Contrato de concesión de espacio de área común del Edificio Centro Comercial Sanandresito Ltda.", en el cual el EDIFICIO CENTRO COMERCIAL SANANDRESITO LTDA., era el "CONCEDENTE" y COOSANANDRESITO, era EL CONCESIONARIO" y cuyo objeto era:

"PRIMERA: Que el presente contrato se encuentra sujeto al permiso que el CONCEDENTE le otorga al CONCESIONARIO para explotar un área común del EDIFICIO CENTRO COMERCIAL SANANDRESITO LTDA., APROXIMADAMENTE DE (520,424) metros cuadrados que delimitan las siguientes áreas **ÁREA OFICINAS COOPERATIVA COOSANANDRESITO** (312.248 m2) **ÁREA TERRAZA CUBIERTA** (188.33 m2) **ÁREA BALCÓN** (19.846 M2).

PARÁGRAFO. Las anteriores delimitaciones están contempladas en el plano adjunto que hace parte integral de presente contrato.

SEGUNDA: Que el **CONCESIONARIO**, está interesado en que se le conceda el uso y el goce, descrita anteriormente del Centro Comercial, que se describe en la cláusula primera de este Contrato.

TERCERA: Que el **CONCESIONARIO** manifiesta que ha sido informado anticipadamente, ha tenido la oportunidad de estudiar autónomamente, y por lo tanto conoce y acepta libremente la forma y condiciones en las que accederá a los bienes y servicios anteriormente mencionados, habiendo tomado su decisión de celebrar el presente contrato con base en su propia evaluación sobre los riesgos de suscribirlo.

CUARTA: Que por lo tanto, las Partes reconocen la necesidad de suscribir el contrato innominado, de colaboración y mutua confianza, y por consiguiente intuitu personae (dadas las calidades profesionales y morales de ambas partes, y en

Emma Steffens Paen

Abogada

Carrera 14 No. 35-26 Oficina 308 II

Teléfono 6304759 310 6080634

especial la participación del **CONCESIONARIO** cuyas disposiciones se rijan por la legislación colombiana.

QUINTA: Que en este orden de ideas las Partes reconocen que este Contrato es un acuerdo atípico, bilateral, y no constituye un acuerdo de arrendamiento, leasing, comodato, comodato precario o cualquier otro de similar naturaleza, ni otorga a favor del **CONCESIONARIO** derecho real alguno, por lo que las relaciones son exclusivamente de índole comercial. En consecuencia, el **CONCESIONARIO** realizará todos los negocios propios de su objeto social con total independencia y autonomía.

En consecuencia de las anteriores consideraciones, las partes acuerdan celebrar el presente contrato, el cual se registrará por las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA: OBJETO: Mediante el presente contrato el **CONCEDENTE** autoriza al **CONCESIONARIO**, bajo el marco de una colaboración mutua entre las Partes y a cambio de una contraprestación económica, para explotar un área común del EDIFICIO CENTRO COMERCIAL SANANDRESITO LTDA., **APROXIMADAMENTE DE (520,424) metros cuadrados que delimitan las siguientes áreas:**

- ÁREA OFICINAS COOPERATIVA COOSANANDRESITO (312,248 M2)
- ÁREA TERRAZA CUBIERTA (188.33 M2)
- ÁREA BALCÓN (19.846 M2)

PARAGRAFO: Las anteriores delimitaciones están contempladas en el plano adjunto que hace parte integral de presente contrato.

SEGUNDA: NATURALEZA: El presente contrato de concesión mercantil, siendo intuitupersonae (sic), confiere un permiso para la mera tenencia exclusiva de un área común del EDIFICIO CENTRO COMERCIAL SANANDRESITO LTDA., el cual tiene servicio de energía eléctrica, que será cancelado por el **CONCESIONARIO**.

TERCERA: - ENTREGA DEL ESPACIO: El **CONCEDENTE** entregará al **CONCESIONARIO** el área descrita en la cláusula primera el día Primero (01) de febrero de 2018, con el fin de que el **CONCESIONARIO** pueda iniciar labores para las cuales fue concebida.

Emma Steffens Paer

Abogada

Carrera 14 No. 35-26 Oficina 308A

Teléfono 6304759 3106080634

PARAGRAFO PRIMERO. Previo a la entrega del AREA CONCEDIDA, el CONCESIONARIO deberá: i) entregar al **CONCEDENTE** el contrato firmado y los documentos de soporte que hayan sido requeridos; ii) cumplir con las demás obligaciones señaladas en este documento. En caso que el **CONCESIONARIO** no cumpla con los requerimientos señalados, el **CONCEDENTE** no estará obligado a hacerle la entrega en los términos señalados en esta cláusula.

PARAGRAFO SEGUNDO. El **CONCESIONARIO** declara que ha recibido en buen estado y conforme al inventario. El **CONCESIONARIO** se obliga al término del presente contrato a devolver al **CONCEDENTE** el espacio físico en buen estado de acuerdo a las reparaciones y mejoras que le realizó, salvo el deterioro proveniente del transcurso del tiempo y uso legítimo del mismo.

PARAGRAFO TERCERO: El **CONCESIONARIO** será total y absolutamente responsable del cuidado, conservación y custodia de la zona común concedida, al igual que de los elementos que allí se instalen. Por tal razón, el **CONCESIONARIO** exonera al **CONCEDENTE** de cualquier responsabilidad derivada de daños, deterioros, etc., que puedan sufrir los mencionados elementos y los daños que se puedan ocasionar a terceros.

CUARTA: - DURACIÓN. El presente Contrato tendrá una duración de cinco (5) años, iniciando su vigencia el día primero (01) de mayo de 2018 y termina el treinta (31) (sic) de abril de 2023.

PARAGRAFO PRIMERO: Las partes acuerdan que al momento en que el **CONCESIONARIO**, COOSANANDRESITO decida trasladar sus oficinas se dará por terminado el presente contrato de concesión, sin ningún tipo de penalidad, siempre y cuando se le preavise al **CONCEDENTE**, con una antelación no menor de tres (3) meses.

Cuando concluya la concesión, el **CONCESIONARIO**, se obliga a cesar su explotación y a restituir al **CONCEDENTE** la mera tenencia del área común del Centro Comercial, en las proporciones de área que le fueron asignadas. A partir del vencimiento del contrato, por vencimiento del término o cualquiera otra causal.

PARAGRAFO SEGUNDO: RESTITUCIÓN DE LA ZONA COMÚN CONCEDIDA: Vencido el término de duración del presente contrato, o terminado el contrato por cualquier causal legal o contractual, el **CONCESIONARIO** deberá entregar en forma inmediata la zona concedida al **CONCEDENTE** a entera satisfacción, entrega que no se entenderá cumplida mientras no se haya acreditado el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente contrato.

Emma Stephens Paer

Abogada

Carrera 14 No. 35-26 Oficina 308 II

Teléfono 6304759 310 6080634

El horario de funcionamiento de dicho establecimiento será de:

- Lunes a sábado: 7:00 AM a 6:00 PM

Es de aclarar que este numeral hace referencia a los horarios máximos establecidos, pues los mínimos serán decisión exclusiva del **CONCESIONARIO**. Razón por la que el centro comercial y este contrato no obligan al **CONCESIONARIO** en horarios que por razones culturales, sociales o religiosas, se consideren sagrados o días de descanso.

QUINTA: ENTREGA DEL ÁREA COMÚN. La fecha de entrega será el día Treinta (30) de abril de 2023 en adelante fecha de entrega.

SEXTA: PRECIO: Como contraprestación por la concesión, el **CONCESIONARIO** pagará mensualmente al **CONCEDENTE**, la suma de **CUATRO MILLONES DE PESOS (\$4'000.000)**, **MAS IVA** la cual será pagadera una vez el departamento de contabilidad emita la factura.

PARAGRAFO: El anterior monto mencionado no será modificado durante los primeros tres (3) primeros años, siendo reajustado al cuarto (4) año de renovación del presente contrato en porcentaje del IPC.

SÉPTIMA: FORMA DE PAGO: El precio que se pague como contraprestación por la concesión, conforme lo previsto en el literal a) de la presente cláusula, será pagado por el **CONCESIONARIO** de manera anticipada, dentro de los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes de acuerdo con las instrucciones que el **CONCEDENTE** le imparta.

(...)"

Entonces, para qué buscar en mayo del 2018 que la Cooperativa firmara un leonino "Contrato de Concesión" si tenían un contrato de arrendamiento?

Porqué establecer una contraprestación por Cuatro Millones de Pesos (\$4'000.000.00) m/cte., mensuales, si para mayo de 2018, según dicen en la demanda, el presunto canon de arrendamiento era de Seis Millones Ochocientos Veinte Mil Doscientos Cuarenta y Tres pesos (\$6'820.243.00) m/cte.?

No sobra aclarar que COOSANANDRESITO no firmó ese Contrato, puesto que ningún contrato podía firmar para "explotar" un área que, de conformidad con el Reglamento de Propiedad Horizontal, es de su propiedad privada.

Emma Stephens Paer

Abogada

Carrera 14 No. 35-26 Oficina 308.A

Teléfono 6304759 310 6080634

< Previo al mencionado "Contrato de Concesión", ese mismo año, el **02 de marzo de 2018**, la ya citada administradora del Centro Comercial, Martha Cecilia Díaz Ríos, envió comunicación a la Cooperativa, en donde le manifiesta que "de acuerdo a reunión establecida entre los consejos de administración del EDIFICIO CENTRO COMERCIAL SANANDRESITO LTDA. y la COOPERATIVA COOSANANDRESITO de fecha 28 de febrero de 2018, en donde las partes establecieron que se realizaría presentación a las asambleas de propuestas conciliadoras, con el único fin de realizar temas derivados del contrato de transacción, en donde las partes logren establecer un ánimo que derive en las buenas relaciones entre los dos entes, me permito respetuosamente informar la propuesta construida por el Consejo de Administración del Centro Comercial de la siguiente manera:

1. Celebrar contrato de arrendamiento del espacio donde actualmente tienen sus instalaciones, por un canon de arrendamiento por la suma de (\$4'000.000) más IVA, el cual no causaría incremento del canon durante los tres primeros años de dicho contrato. Así mismo, en caso de querer dar por terminado el contrato, por causal de traslado de oficinas, este sería aceptado sin ninguna penalidad, pero solicitándolo con un preaviso para la terminación con tres (3) meses de anticipación.

(...)

4. En relación con el coeficiente que corresponde al 38.7% este sería prorrateado entre todas las unidades privadas, con el fin de poder llevar a cabo la reforma del reglamento de Propiedad Horizontal.
5. En cuanto al espacio denominado sala de juntas, esta sería compartido entre los dos entes y su administración estaría a cargo del EDIFICIO CENTRO COMERCIAL SANANDRESITO LTDA.

(...)"

Reitero, Señor Juez, para qué en marzo de 2018 proponer celebrar un contrato de arrendamiento, si se supone que según dicen ellos en el HECHO SEXTO, dicho contrato ya se había pactado por el término de un (1) año contado partir del 7 de septiembre de 2015 y se venía prorrogando?

Para qué proponer un canon mensual de arrendamiento por \$4'000.000.00 si según ellos para esa fecha el canon era mayor?

¿Para qué proponer que el canon no se incrementaría durante los tres primeros años?

Emma Steffens Paen

Abogada

Carrera 14 No. 35-26 Oficina 308 II

Teléfono 6304759 310 6080634

Está muy claro, no existía, ni ha existido, ni se ha pactado, contrato de arrendamiento alguno entre las partes y es que no podía existir porque la Cooperativa, no va a aceptar contrato de arrendamiento alguno sobre sus oficinas que fueron construidas sobre áreas de su exclusiva propiedad privada, como claramente se encuentra establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

< Con fecha **marzo 22 de 2018**, mediante la comunicación CE-GER-2018-03-0116 recibida por la Copropiedad el mismo 22 de marzo a las 2:53 p.m., la gerente de la Cooperativa, doctora NAZLY DEL SOCORRO JAIMES SANDOVAL, les adjunta el CONVENIO contentivo de las propuestas autorizadas por el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN de la Cooperativa, en plenaria del 21 de marzo de 2018, con el fin que previo su estudio y aprobación, procedan a la firma y legalización correspondiente.

En el CONVENIO, se manifiesta que se ha llegado al acuerdo fundamentado en las siguientes cláusulas:

PRIMERA: El presente Convenio tendrá una duración inicial de cinco (5) años, contados a partir del 1º de abril de 2018. El cual podrá ser renovado a voluntad de las partes.

SEGUNDA: A partir del 1º de abril de 2018, COOSANANDRESITO, pagará mensualmente a la COPROPIEDAD, la suma de CUATRO MILLONES DE PESOS (\$4'000.000.00) M/CTE., por concepto de administración por las oficinas ubicadas en el 4º piso del Edificio, donde la Cooperativa tiene actualmente sus instalaciones.

TERCERA: El monto mencionado en el ítem anterior no será modificado durante los primeros tres (3) años, pudiendo ser reajustado de común acuerdo, a partir del cuarto (4º) año.

CUARTA: Para el pago de la anterior suma, la **COPROPIEDAD** pasará mensualmente a **COOSANANDRESITO**, la cuenta de cobro o factura por el mencionado valor, el cual por corresponder a cuotas de administración no se encuentra gravado con IVA y será cancelado dentro de los plazos establecidos por la **COPROPIEDAD** para la realización de estos pagos.

QUINTA: En el momento en que **COOSANANDRESITO** decida trasladar sus oficinas, se dará por terminado el presente convenio, sin ningún tipo de penalidad,

Emma Steffens Paer

Abogada

Carrera 14 No. 35-26 Oficina 308 A

Teléfono 6304759 310 6080634

siempre y cuando se le informe a la **COPROPIEDAD** con no menos de tres (3) meses de anticipación.

SEXTA: COOSANANDRESITO durante la vigencia del presente Convenio, continuará pagando a la **COPROPIEDAD**, los servicios públicos de agua y energía eléctrica, en la misma forma como lo ha venido haciendo hasta ahora.

SÉPTIMA: Durante la vigencia del presente Convenio, la sala de juntas y la cocina seguirán siendo compartidas, pero atendiendo a las múltiples reuniones de los diferentes Comités y demás actividades que realiza la Cooperativa con empleados y asociados, **COOSANANDRESITO** seguirá administrándola, como lo ha venido haciendo.

(...)"

Este Convenio tampoco fue finalmente firmado por las partes, pero demuestra una vez más que no existía ningún contrato de arrendamiento y que en conversaciones entre las partes, se intentó efectuar pagos a la Copropiedad, pero **por concepto de administración, jamás como cánones de arrendamiento.**

< De conformidad con la Constancia de No Acuerdo No. 267, con fecha **7 de septiembre de 2022**, ante la Fundación Liborio Mejía, bajo el radicado 2-039-22, se adelantó audiencia de conciliación, en la cual se narran los HECHOS referidos por la Parte Convocante, esto es el EDIFICIO CENTRO COMERCIAL SANANDRESITO LTDA., así:

(...)

"DÉCIMO: Es decir, de acuerdo con las obligaciones que se plasmaron en el contrato de transacción, la COOPERATIVA COOSANANDRESITO, de acuerdo con lo estipulado en el capítulo I, numeral 7, debía suscribir contrato de arrendamiento y pagar como canon de arrendamiento, lo correspondiente a (8.73) salarios mínimos legales mensuales vigentes de la época, situación que no sucedió a pesar de haberles solicitado en reuniones de consejos de administración la suscripción del contrato de arrendamiento, y al haber la COOPERATIVA rechazado las facturas de cobro de los cánones de arrendamiento."

"DÉCIMO PRIMERO: De acuerdo a que no se suscribió por parte de la COOPERATIVA COOSANANDRESITO, la suscripción del contrato de arrendamiento y el no pago de los cánones de arrendamiento pactados, debió la

Emma Steffens Paex

Abogada

Carrera 14 No. 33-26 Oficina 308 II

Teléfono 6304759 310 6080634

COOPERATIVA haber realizado la restitución del espacio ocupado en el cuarto piso del CENTRO COMERCIAL..."

"DÉCIMO SEGUNDO: Sin embargo, a la fecha, es decir, desde el día 19 de agosto de 2022, la COOPERATIVA sigue ocupando los espacios establecidos en el contrato de transacción sin que medie documento alguno que soporte la tenencia de dicho espacio y sin realizar pago alguno."

"DÉCIMO TERCERO: Pese a múltiples requerimientos extrajudiciales realizados por parte del EDIFICIO CENTRO COMERCIAL SAN ANDRESITO LTDA., la COOPERATIVA no ha realizado entrega de las áreas comunes donde actualmente funciona."

Y en las PRETENSIONES, se dijo:

"(...)"

"TERCERO: Que la COOPERATIVA COOSANANDRESITO LTDA., realice la suscripción del contrato de arrendamiento de las áreas comunes que actualmente ocupa y el cual debió estar suscrito a partir del mes de septiembre de 2015."

"CUARTO: Que la COOPERATIVA COOSANANDRESITO LTDA., realice el pago de los cánones de arrendamiento establecidos en el contrato de transacción específicamente en el capítulo I, Numeral 7, es decir desde el mes de septiembre de 2015, teniendo como canon mensual a pagar a partir de los diez años, un valor equivalente a ocho puntos setenta y tres (8.73) salarios mínimos legales mensuales vigentes de la época."

"QUINTO: Que la COOPERATIVA COOSANANDRESITO LTDA., en caso de renuencia a la firma del contrato de arrendamiento, realice la restitución de las áreas comunes actualmente ocupadas, a favor del EDIFICIO CENTRO COMERCIAL SANANDRESITO LTDA."

Como se evidencia, tanto de los HECHOS como de las PRETENSIONES de la copropiedad o EDIFICIO CENTRO COMERCIAL SANANDRESITO LTDA., expuestos por ellos en la Audiencia de Conciliación, no existe, ni ha existido jamás el contrato de arrendamiento que ellos pretenden hacer creer al juzgado existe entre las partes y por consiguiente, para que una demanda de restitución de inmueble arrendado, salga triunfante, se requiere sin lugar a dudas que exista un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, lo cual en este caso no se presenta.

Emma Steffens Paen

Abogada

Carrera 14 No. 35-26 Oficina 308-II

Teléfono 6304759 310 6080634

Podrán seguir negando que los predios en donde la Cooperativa construyó sus oficinas, son de propiedad privada de COOSANANDRESITO, desconocer lo que claramente se estableció en el Reglamento de Propiedad Horizontal y alegar que la Cooperativa se encuentra en sus oficinas del cuarto piso del centro comercial, en posesión viciada o no, en tenencia sin título alguno, de manera arbitraria o como quieran llamarlo, pueden utilizar la figura que quieran, más no, la de un Contrato de Arrendamiento, requisito SINE QUA NON en un proceso de Restitución de inmueble ARRENDADO.

EL SÉPTIMO: No es cierto. En el contrato de transacción se dijo que de manera anticipada se "definía" como canon mensual a pagar a los 10 años, pero esto dependía de que **se acordara** que la COOPERATIVA continuara utilizando por más tiempo dichos espacios bajo la modalidad de arrendamiento, recordemos los términos del contrato **LAS PARTES PODRÁN ACORDAR**, pero esto jamás sucedió, pues **NUNCA ACORDARON** que la Cooperativa continuara ocupando esos espacios bajo la modalidad de arrendamiento, porque para esa fecha, es decir cuando se cumplieron los diez (10) años, ya la cooperativa se había dado cuenta del error cometido y ya había iniciado acciones legales para lograr que esas áreas de su propiedad, fueran alinderadas y se expidiera por parte de la Oficina de Registro, el respectivo folio de matrícula inmobiliaria que así lo demostrara. Y ante, el fracaso del proceso que se adelantó ante el Juzgado Noveno Civil Municipal, en donde se determinó en la Sentencia que había **PRESCRITO LA ACCIÓN PARA LOGRAR LA REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, pues esas eran las pretensiones de la demanda, se continuaron las conversaciones con la Copropiedad, buscando que se cumpliera con la voluntad de las Asambleas de ambas entidades, en las cuales se acordó que por parte de la Copropiedad se reconocería a la cooperativa el 2.3% de coeficiente de propiedad que corresponde al área donde tiene sus oficinas y por parte de la Cooperativa, se renunciaría al 38.7% y se quedaría con el 2.3%, reitero, que es el espacio donde tiene sus oficinas y sobre el cual hoy pretende la Copropiedad que se declare la existencia de un contrato de arrendamiento, que jamás se firmó, que jamás se acordó, todo lo contrario, desde que la cooperativa se dió cuenta del error, siempre le reiteró a la copropiedad que no iba a firmar ningún contrato de arrendamiento, ni de ninguna otra naturaleza, porque esas áreas eran de su propiedad, solo les ofreció realizarles un pago en calidad de cuota de administración, o aumentar el valor que se les paga por la energía.

EL OCTAVO: No es cierto. La Cooperativa jamás incumplió con una presunta obligación de pagar un canon de arrendamiento, porque **JAMÁS SE FIRMÓ NI SE ACORDÓ un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, como se demuestra con las diversas comunicaciones y contratos de otra naturaleza y convenios que se

Emma Steffens Paer

Abogada

Carrera 14 No. 35-26 Oficina 308 II

Teléfono 6304759 310 6080634

intentaron, pero que nunca llegaron a concretarse. Por lo tanto, **NO ES CIERTO**, que mi representada adeude suma alguna a la entidad demandante.

Lo anterior se demuestra con los diferentes documentos que se adjuntan y que fueron enumerados y detallados al contestar el HECHO SEXTO de esta demanda, como el de la Conciliación que se intentó ante la Fundación Liborio Mejía, en la cual la pretensión **TERCERA**, era que la Cooperativa **"...realice la suscripción del contrato de arrendamiento de las áreas comunes que actualmente ocupa el cual DEBIÓ estar suscrito..."** (el subrayado es mío), pretensión en la cual evidencian que jamás se suscribió el contrato de arrendamiento, o el HECHO DÉCIMO, en donde se dice **"...la COOPERATIVA COOSANANDRESITO, de acuerdo con lo estipulado en el capítulo 1, numeral 7, debía suscribir contrato de arrendamiento y pagar como canon de arrendamiento, lo correspondiente a (8.73) salarios mínimos legales mensuales vigentes de la época, SITUACIÓN QUE NO SUCEDIÓ a pesar de haberles solicitado en reuniones de consejo de administración la suscripción del contrato de arrendamiento, y al haber la COOPERATIVA, rechazado las facturas de cobro de los cánones de arrendamiento..."**

Y en la misma Acta, en el HECHO DÉCIMO PRIMERO, nuevamente se confiesa por parte de la Copropiedad la inexistencia de contrato de arrendamiento alguno, al manifestar **"...De acuerdo a que NO SE SUSCRIBIÓ por parte de la COOPERATIVA COOSANANDRESITO, la suscripción (sic) del contrato de arrendamiento y el no pago de los cánones de arrendamiento pactados, DEBIÓ la Cooperativa haber realizado la restitución del espacio ocupado en el cuarto piso del CENTRO COMERCIAL..."**

Y en el HECHO DÉCIMO SEGUNDO: "...sin embargo, a la fecha, es decir, desde el día 19 de agosto de 2022 (¿?), la COOPERATIVA sigue ocupando los espacios establecidos en el contrato de transacción SIN QUE MEDIE DOCUMENTO ALGUNO QUE SOPORTE LA TENENCIA DE DICHO ESPACIO..."

Se aclara que debieron querer decir no desde el día, sino hasta el día 19 de agosto de 2022, fecha en que presentaron la solicitud de conciliación, pero es evidente que aquí nuevamente confiesa la copropiedad que **NO EXISTE DOCUMENTO ALGUNO**, es decir, que **NO EXISTE EL PRETENDIDO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**.

Y es que reitero, Señor Juez, que COOSANANDRESITO no podía suscribir documento alguno sobre unas áreas que, de conformidad con lo establecido en el

Emma Stephens Paer

Abogada

Carrera 14 No. 35-26 Oficina 308A

Teléfono 6304759 310 6080634

Reglamento de Propiedad Horizontal, son de su exclusiva **PROPIEDAD PRIVADA**, contenido en la Escritura Pública No. 700 del 9 de marzo de 1988, el cual hasta la fecha sigue vigente.

EL NOVENO: Sí, es cierto, como lo hemos venido manifestando y en el Acta – Constancia de no acuerdo No. 267, como lo detallé al contestar el HECHO OCTAVO, tanto en los HECHOS como en las PRETENSIONES se evidencia que NO EXISTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO alguno.

Es importante anotar acá, que con fundamento en esta audiencia de conciliación a la que fue citada COOSANANDRESITO y cuyas pretensiones eran la suscripción del contrato de arrendamiento y el pago de los presuntos cánones de arrendamiento, el Consejo de Administración de la Cooperativa le indicó a la Gerente que citara a la copropiedad para nuevamente intentar llegar a un acuerdo para pagarles una suma por administración, jamás por arrendamiento y así evitar una demanda, citación que en octubre 15 de 2022 fue enviada a la Copropiedad, con el mismo asunto mencionado por ellos para la audiencia de conciliación, circunstancia que fue aprovechada por el Centro Comercial para decir que la Cooperativa con eso estaba reconociendo la existencia de un contrato de arrendamiento, lo cual, obviamente no es cierto, pues reitero que solamente se mencionó el mismo asunto establecido por ellos para la audiencia de conciliación.

LAS PRETENSIONES

A LA PRIMERA: Nos oponemos a que se declare terminado un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO que no existe, pues ni se ha suscrito, ni se ha acordado, ni es cierto que se haya convenido anticipadamente, pues el contrato de transacción es claro cuando se dijo que **LAS PARTES PODRÁN ACORDAR**, circunstancia que jamás se acordó, porque reitero, que para ese momento la Cooperativa ya se había dado cuenta del error cometido, al pensar equivocadamente que las edificaciones se habían construido sobre zonas comunes, cuando en realidad están construidas sobre áreas de su propiedad privada, como claramente se dijo y está establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, contenido en la Escritura Pública No. 700 del 9 de marzo de 1988 otorgada por la Notaría Séptima del Círculo de Bucaramanga.

A LA SEGUNDA: Nos oponemos a que se ordene la desocupación, restitución y entrega de las edificaciones actualmente ocupadas por COOSANANDRESITO, atendiendo a que, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de

Emma Steffens Paex

Abogada

Carrera 14 No. 35-26 Oficina 308 A

Teléfono 6304759 310 6080634

Propiedad Horizontal contenido en la escritura pública No. 700 del 9 de marzo de 1988, son áreas de propiedad privada de la Cooperativa.

A LA TERCERA: Nos oponemos a que, aunque la Cooperativa se niegue a restituir el inmueble, se ordene el lanzamiento, atendiendo a que, reitero que las oficinas de COOSANANDRESITO se encuentran edificadas sobre unas áreas de su propiedad privada, como consta en el Reglamento de Propiedad Horizontal, contenido en la escritura pública No. 700 del 9 de marzo de 1988 otorgada por la Notaría Séptima del Círculo de Bucaramanga.

A LA CUARTA: Nos oponemos a que COOSANANDRESITO no sea oída en el proceso y aunque, para cumplir con la orden emitida por el Señor Juez, al admitir la demanda, se está adjuntando con esta contestación, la constancia de que se constituyó depósito judicial en el BANCO AGRARIO, a órdenes de este despacho y de este proceso, por la suma de **SEISCIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS TRES MIL CUATROCIENTOS DOCE PESOS (\$632'503.412.00) M/CTE.**, ordenada en el auto admisorio de la demanda, más **TREINTA MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$30'380.400.00) M/CTE.**, que corresponden a los meses que van transcurridos de este año, para un total de **SEISCIENTOS SESENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS DOCE PESOS (\$662'883.812.00) M/CTE.**, se solicita al Señor Juez, no hacer entrega de la misma al demandante, pues es evidente, de acuerdo a lo que se ha explicado y fundamentado en esta contestación, primero, que no se adeudan y segundo, que bajo ningún argumento se reconoce a la entidad demandante como **ARRENDADOR** y tampoco se reconoce la existencia de un contrato de arrendamiento, además de que más adelante se hace y fundamenta una solicitud de levantar la medida.

A LA QUINTA: Nos oponemos a que se ordene pago de honorarios de abogado, pues esa es una relación contractual entre demandante o demandado con el profesional que le presenta la demanda o le contesta y en cuanto a los gastos del proceso y agencias en derecho, nos oponemos y por el contrario, solicitamos se condene en estos rubros a la entidad demandante.

En consecuencia, presentamos las siguientes

EXCEPCIONES DE MÉRITO

FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA:

Emma Steffens Paer

Abogada

Carrera 14 No. 35-26 Oficina 308 A

Teléfono 6304759 3106080634

Como lo he manifestado, mi representada, **COOSANANDRESITO**, no está llamada a responder por ningún pago por concepto de cánones de arrendamiento, atendiendo a que **NINGÚN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, ha existido, existe, ni existirá entre mi representada y la entidad demandante, circunstancia que se demuestra con las diferentes comunicaciones y documentos que se adjuntan y que se detallaron al contestar el HECHO SEXTO y porque los espacios que ocupa actualmente la cooperativa con sus oficinas, son de su exclusiva propiedad privada, como claramente está establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la escritura pública No. 700 de 1988 otorgada por la Notaría Séptima del Círculo de Bucaramanga y el hecho de que por un error en la escritura pública No. 1097 del 25 de abril de 1988 otorgada en la misma notaría y con la cual se adicionó la escritura No. 700, para incluir los linderos de los locales, la cual fue también por error registrada por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, quien en su oportunidad ha debido rechazarla por no corresponder al 100% de los coeficientes, sino solo al 61.3%, dejando en consecuencia, sin el respectivo folio al 38.7% de coeficiente que reitero, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la escritura pública No. 700 del 9 de marzo de 1988, son de propiedad privada de la Cooperativa.

Por todo lo anterior, no ha debido ser demandada en este proceso de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**, el cual requiere para que tenga fundamento legal la existencia de un contrato de arrendamiento, requisito sine qua non, no puede haber restitución de inmueble arrendado.

INEXISTENCIA DE OBLIGACION DE PAGAR CUALQUIER TIPO DE CÁNONES DE ARRENDAMIENTO POR PARTE DE COOSANANDRESITO, POR INEXISTENCIA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON LA DEMANDANTE.

Para que una persona sea natural o jurídica esté obligada a pagar cánones de arrendamiento, se requiere que exista un contrato de arrendamiento, circunstancia que en este caso, no se presenta, Como se ha venido demostrando con las diferentes comunicaciones y documentos que se anexan y que fueron detallados y explicados al contestar el HECHO SEXTO, no se ha suscrito, ni se ha acordado con la entidad demandante, por parte de mi representada, contrato alguno, NI DE ARRENDAMIENTO, NI DE CONCESIÓN, ni ningún otro por el cual deba COOSANANDRESITO pagar suma alguna a la entidad demandante.

Emma Steffens Paen

Abogada

Carrera 14 No. 35-26 Oficina 308 II

Teléfono 6304759 3106080634

INEXISTENCIA DE OBLIGACION DE CUMPLIR LA PRESUNTA OBLIGACIÓN DE ENTREGAR LAS CONSTRUCCIONES EDIFICADAS SOBRE ZONAS COMUNES DE LA COPROPIEDAD, POR INEXISTENCIA DEL OBJETO DE LA PRESUNTA OBLIGACIÓN.

"La inexistencia es el no ser en el mundo jurídico. En materia de derecho privado, puede considerarse como el jamás haberse celebrado un acto. Empero, el acto inexistente supone la apariencia del mismo, o sea, un negocio jurídico que parece existir, pero en realidad no existe y por ello no produce efectos.

La inexistencia que nos ocupa no se encuentra en el mundo de los sentidos, se refiere al acto o negocio jurídico. Lo inexistente es el aparente negocio jurídico que una o varias partes creen haber celebrado. Naturalmente que el aparente acto existe, pero no es el que las partes quisieron que fuera. ¿Produce efectos este acto aparente? Por supuesto. Pero no produce los efectos que el acto deseado hubiese producido, pues este no existe. La inexistencia puede mirarse a partir de su contrario: la existencia. ¿Qué se requiere para que un negocio jurídico exista? Para que el acto o negocio jurídico exista y esté llamado a producir los efectos jurídicos propios de su naturaleza se requiere que en el respectivo acto se encuentren completamente consolidados sus elementos esenciales, aquellos sin los cuales el acto no existe. Lo esencial es aquello estructural en el negocio, lo sustancial, lo imprescindible." (Larenz, 1956).

Como ya lo he venido manifestando, **NADIE ESTÁ OBLIGADO A LO IMPOSIBLE**, no se puede hacer entrega de unas construcciones edificadas sobre zonas comunes de la Copropiedad, atendiendo a que ninguna construcción se hizo sobre zonas comunes de la Copropiedad, no existen esas edificaciones pretendidas, por lo tanto se hace imposible el cumplimiento de una cláusula por total inexistencia del objeto, lo cual la hace ineficaz.

Como erróneamente se manifestó en la Transacción efectuada, en los Compromisos de las partes Capítulo I:

"COMPROMISOS A CARGO DE LA COOPERATIVA MULTIATIVA DE PROPIETARIOS DEL CENTRO COMERCIAL SANANDRESITO LTDA.

1. **LA COOPERATIVA** entrega a **LA COPROPIEDAD** las mejoras o edificaciones levantadas sobre zonas comunes de esta última, ubicadas en el 4º piso del edificio, las cuales se detallan y describen en el **ANEXO UNO** de la presente transacción..." (subrayado fuera de texto)

Emma Stephens Paer

Abogada

Carrera 14 No. 35-26 Oficina 308A

Teléfono 6304759 3106080634

Compromiso imposible de cumplir, pues no se realizaron construcciones sobre zonas comunes, por tanto, reitero, es totalmente imposible de cumplir y a lo imposible nadie está obligado.

INEFICACIA DE LA CLÁUSULA 7ª DEL CONTRATO DE TRANSACCIÓN POR INEXISTENCIA DEL OBJETO DE LA MISMA.

Como lo manifiesta Ospina Fernández, en su libro "Régimen General de las obligaciones", Novena Edición, Ed. Temis, Capítulo IX OBLIGACIONES DE DAR Y DE ENTREGAR. II *Requisitos especiales de las obligaciones de dar y de entregar.* Pág. 271

"429. **ENUMERACIÓN.** Dentro de la preceptiva legal tocante al objeto de los actos jurídicos, el Código Civil establece ciertos requisitos que se refieren concretamente a los actos que versan sobre la dación o la entrega de cosas, a saber: a) estas cosas deben existir a lo menos potencialmente; b) han de estar determinadas, y c) han de ser comerciables.

(...)

De lo ya expuesto resulta, en suma, que el requisito de que aquí se trata en punto de las obligaciones de dar o de entregar y de los actos jurídicos relativos a ellas, no consiste en la existencia actual de esas cosas, sino en la posibilidad de su existencia futura. Así, si tales cosas existen o es de esperar que lleguen a existir en el futuro conforme a las leyes de la naturaleza, la respectiva obligación se forma válidamente, a lo meros como obligación condicional cuando su objeto apenas es posible. Y viceversa, si la cosa materia de la obligación ya ha perecido o si nunca podrá existir por ser contraria a las leyes naturales, como los seres míticos, esta imposibilidad absoluta referente al objeto de la obligación de dar o de entregar impide ab initio la formación del vínculo obligatorio, o lo destruye si alguna vez pudo formarse (ad impossibilia nulla obligatio est)." (subrayado y negrilla fuera de texto)

Y en la misma obra, en el Capítulo X OBLIGACIONES DE ESPECIE Y DE GÉNERO, pág. 276:

"435. **CONCEPTO.** Ya quedó este suficientemente expuesto en el capítulo anterior, donde se trató del requisito legal concerniente a la determinación de las cosas objeto de las obligaciones de dar o de entregar, Dijose allí que dichas

Emma Steffens Paer

Abogada

Carrera 14 No. 35-26 Oficina 308 II

Teléfono 6304759 310 6080634

cosas, al encontrarse singularizadas en forma tal que no puedan confundirse con otras de la misma clase, como tal caballo o el solar comprendido dentro de linderos ciertos, dan lugar a que las respectivas obligaciones sean de especie o cuerpo cierto.

(...)

"436. EFECTOS DE LAS OBLIGACIONES DE ESPECIE. - La singularización de las cosas que son objeto de esta clase de obligaciones apareja consecuencias de importancia, a saber:

6. El acreedor solamente puede exigirle al deudor la precisa especie que es objeto de la obligación y, a la inversa, el deudor no puede pretender liberarse pagándole al acreedor cosa distinta, ni aún con el pretexto de ser esta de igual o mayor valor que la debida (art. 1627).
7. Si la dación o entrega de la especie es absolutamente imposible desde la celebración misma del acto o contrato, como sucede cuando dicha especie nunca ha existido ni se espera que exista, o cuando ya ha perecido, la respectiva obligación es ineficaz (art. 1518), sin perjuicio de la responsabilidad que pueda caberle al deudor por la pérdida de la cosa. Lo propio ocurre cuando la especie está fuera del comercio, por su naturaleza o por disposición absoluta de la ley. En tales condiciones la obligación es ilícita o moralmente imposible, lo que apareja su nulidad (arts. 1518, 1521, 1741)."

En este orden de ideas, si el acreedor (EDIFICIO CENTRO COMERCIAL SANANDRESITO), solamente puede exigirle al deudor (COOSANANDRESITO), **la precisa especie que es objeto de la obligación**, es evidente que al no existir edificaciones construidas sobre zonas comunes de la copropiedad que es el objeto de la presunta obligación de devolver, se hace totalmente imposible el cumplimiento de una presunta obligación **ad imposibilium nulla obligatio est.** Y en consecuencia, la cláusula es INEFICAZ porque es imposible de cumplir.

INEXISTENCIA DE OBLIGACIÓN DE LA COOPERATIVA, POR INEXISTENCIA DE RECONOCIMIENTO DE LA CUENTA POR COBRAR EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LA COPROPIEDAD.

Como se demuestra con los Estados Financieros del demandante, Edificio Centro Comercial San Andresito la Isla, por los periodos 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021, no se encuentran registrados como cuentas por cobrar, los presuntos

Emma Stephens Paer

Abogada

Carrera 14 No. 35-26 Oficina 308.A

Teléfono 6304759 310 6080634

cánones de arrendamiento que dicen le adeuda la Cooperativa, porque evidentemente en ningún momento se le estaban adeudando, ni se le adeudan a la fecha suma alguna por tal concepto, en consecuencia nunca se hizo tal registro contable, prueba que evidencia la inexistencia de una obligación de la Cooperativa a favor de la Copropiedad, agregado a lo anterior, la normatividad tributaria vigente y teniendo en cuenta que la Copropiedad es persona jurídica obligada a emitir factura electrónica por el servicio de arrendamiento, el cual es gravado con IVA y a través de la plataforma de la DIAN, hecho que nunca se ha dado, confirmando que no existe esta obligación a cargo de la Cooperativa, ni a favor de la Copropiedad.

Es de anotar que como se demuestra igualmente con la documentación anexa, esos estados financieros se obtuvieron de la misma Copropiedad, al momento de actualizar sus datos como asociada de la Cooperativa.

PRESCRIPCIÓN Y CADUCIDAD

Aunque reitero que no existe CONTRATO DE ARRENDAMIENTO alguno y por tanto, tampoco existe la deuda pretendida, adicionalmente es evidente que muchos de los cánones que pretende la COPROPIEDAD se le adeudan estarían prescritos, así que tampoco por ese lado podrían cobrarlos.

GENÉRICA y/o CUALQUIER OTRA (S) EXCEPCIÓN (ES) PERENTORIA QUE SE DERIVE DE LA LEY.

Respetuosamente solicito al Señor Juez, que de conformidad con lo establecido en el Artículo 282 del Código General del Proceso, se declare de oficio probada cualquier otra excepción cuyos hechos que la constituyan se prueben dentro del proceso.

SOLICITUD LEVANTAMIENTO MEDIDA

Aunque a la presente contestación y atendiendo lo ordenado por el Señor Juez en el numeral **QUINTO** del auto admisorio de la demanda, se está adjuntando la constancia de los depósitos judiciales consignados en el BANCO AGRARIO a favor de este despacho judicial y por cuenta de este proceso, respetuosamente le solicito se sirva levantar dicha medida y ordenar la devolución de los depósitos efectuados, atendiendo a los siguientes fundamentos:

Emma Steffens Paer

Abogada

Carrera 14 No. 35-26 Oficina 308 A

Teléfono 6304759 3106080634

La Sala Quinta de Revisión de la Corte Constitucional ha hecho varias precisiones en relación con los procesos de restitución de un inmueble arrendado, sobre las cargas probatorias contenidas en el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso.

En tal sentido, y referente al pago de los cánones que se señalen como adeudados en la demanda y de los que se causen durante el juicio, indicó que **no son exigibles al demandado** cuando se presente incertidumbre sobre la existencia del contrato de arrendamiento y tal supuesto de hecho hubiera sido alegado oportunamente por este o constatado directamente por el juez.

Encontramos entonces que en la **Sentencia T-482/20** (Expediente T-7.746.796), se manifestó:

“...cuando no se tenga certeza sobre la existencia del contrato de arrendamiento, no debe exigirse al demandado la prueba del pago de los cánones, para ser escuchado en el proceso judicial.

Las cargas probatorias contenidas en el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso no son exigibles al demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado, cuando se aportan elementos de convicción que generan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento. Este supuesto de hecho debe haber sido alegado oportunamente por el demandado o constatado directamente por el juez luego de presentada la oposición a la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente pueden controvertir el perfeccionamiento y la vigencia del negocio jurídico.

La regla jurisprudencial que exige al demandado de pagar los cánones que se dicen adeudados en la demanda -como requisito para ser oído dentro del proceso- en los eventos en que hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico, se estableció en vigencia del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, hoy derogado, esta regla es aplicable a los procesos de restitución de inmueble arrendado que se tramitan bajo el Código General del Proceso. El fundamento de esta determinación es la equivalencia sustancial entre los supuestos de hecho y las consecuencias jurídicas entre el artículo 424 del CPC y el hoy vigente artículo 384 del CGP.

Regla jurisprudencial que exige al demandado de pagar los cánones que se dicen adeudados en la demanda, en los eventos en que hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico.

Emma Steffens Paer

Abogada

Carrera 14 No. 35-26 Oficina 308 II

Teléfono 6304759 3106080634

- 9.1. Desde el 2004, la jurisprudencia constitucional ha precisado una regla que debe aplicarse cuando se presentan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico de un proceso de restitución de inmueble.

Dicha regla se concreta en que no puede exigirse al demandado, para ser oído dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, la prueba del pago o la consignación de los cánones supuestamente adeudados, cuando no existe certeza sobre la concurrencia de uno de los presupuestos fácticos de aplicación de la norma, esto es, el contrato de arrendamiento. En ese orden, el momento procesal adecuado para realizar esta valoración es una vez presentada la contestación de la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente demostrarían la duda respecto del perfeccionamiento y la vigencia del contrato.

- 9.2. La anterior posición fue claramente precisada en la **sentencia T-118 de 2012**, reiteradamente mencionada por el accionante. En esa oportunidad, le correspondió a la Sala Novena de Revisión de este tribunal estudiar si el Juzgado Segundo Civil Municipal de Cartagena vulneró los derechos fundamentales al debido proceso, a la defensa y al acceso a la administración de justicia de la accionante, al no permitirle ser oída en el proceso de restitución de inmueble arrendado iniciado en su contra, debido a la falta de pago de los cánones según afirmación que se hizo en la demanda, pese a que tachó de falsos los documentos allegados con la misma como prueba de la existencia del contrato de arrendamiento. Además, controvertió la calidad de arrendadora que afirmaba tener la demandante, al manifestar que desde hacía diez años venía poseyendo con ánimo de señora y dueña el inmueble objeto del proceso.

Posteriormente, en la **sentencia T-107 de 2014** la Sala Novena de Revisión reiteró el anterior precedente. En esa ocasión le correspondió determinar si el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Ibagué desconoció derechos fundamentales del accionante, al negarse a oírlo dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado afirmando que este no demostró haber pagado al demandante los cánones supuestamente adeudados, a pesar de que probó que el inmueble objeto de la restitución había sido secuestrado en otro proceso judicial y que su administración la estaba ejerciendo un auxiliar de la justicia (secuestre), con quien celebró un nuevo contrato de arrendamiento y a quien le pagaba los cánones mensuales, encontrándose al día. Luego de repasar la jurisprudencia que de forma pacífica ha decantado este tribunal, decidió conceder la protección constitucional de los derechos al debido proceso, a la defensa y contradicción y al acceso a la administración de justicia y, en

Emma Steffens Paen

Abogada

Carrera 14 No. 35-26 Oficina 308 II

Teléfono 6304759 310 6080634

consecuencia, le ordenó a la autoridad judicial dejar sin efecto todo lo actuado dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, a partir del auto que decidió no escuchar al tutelante.

9.5. La misma regla jurisprudencial fue reiterada en las sentencias **T-427 de 2014** y **T-340 de 2015**.

11.4. La Sala no desconoce la naturaleza consensual del contrato de arrendamiento, que implica que no requiere para su perfeccionamiento que este conste por escrito. Sin embargo, el numeral 1 del artículo 384 del Código General del Proceso exige que, en caso de no contar con prueba documental del negocio jurídico, la demanda de restitución de inmueble arrendado se acompañe de una prueba testimonial siquiera sumaria para demostrar su existencia, esto es, un medio de convicción que en principio no ha sido controvertido, pero que ofrece certeza respecto de la celebración del acuerdo y de su vigencia (*supra* 8). En el presente caso, aunque de las declaraciones extraprocesales puede inferirse una fecha de entrada en vigencia del contrato de arrendamiento y el momento en que se inició la mora en el pago de los cánones (1 de enero de 1996), no obra prueba alguna que permita dilucidar que ese convenio inicialmente celebrado con la sociedad se encuentre vigente en la actualidad. Obsérvese que hay un período extenso, desde el 1 de enero de 1996 hasta marzo de 2018, mes en que fue presentada la demanda de restitución, es decir, de más de veinte años, en que el señor José Edilberto Rodríguez no ha pagado canon de arrendamiento alguno. En ese orden, no se encuentran argumentos que generen un convencimiento acerca de la existencia del negocio jurídico.

11.5. Como lo indicó la Sala Novena de Revisión en la sentencia **T-118 de 2012**, es un indicio en contra de la certeza del perfeccionamiento y vigencia del contrato, el hecho de que se demande la restitución del inmueble pasado un tiempo considerable después de la fecha en que se afirma la cesación de pagos por concepto de cánones de arrendamiento (en esa ocasión habían transcurrido seis años). La tardanza en la reclamación del derecho indica la incertidumbre acerca de la existencia del negocio jurídico, además contradice la regla de la experiencia según la que un arrendador que se vea defraudado en sus derechos acudirá en un tiempo razonable a los trámites extrajudiciales y judiciales necesarios para obtener la restitución del inmueble y el pago de las rentas adeudadas.

11.6. Es cierto que el juez tiene el poder jurisdiccional de no escuchar al demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado que se

Emma Stephens Paer

Abogada

Carrera 14 No. 35-26 Oficina 308-A

Teléfono 6304759 310 6080034

fundamenta en la falta de pago de la renta, hasta tanto este no demuestre estar a paz y salvo con los cánones que se afirman adeudados, siempre que obren pruebas que le permitan tener certeza acerca de la existencia del contrato. Con todo, en el presente caso, el material probatorio aportado por la parte demandada en la fase inicial del proceso de restitución, confrontado con el allegado por la demandante, genera una incertidumbre respecto de la existencia real del negocio jurídico entre los demandantes y el demandado. Esta valoración corresponde realizarla al juzgador después de presentada la oposición a la demanda, pues con ella se adjuntan los medios de convicción que eventualmente pueden arrojar serias dudas en relación con el perfeccionamiento y la vigencia del contrato que fundamenta la pretensión.

La Sala de Revisión reitera que las cargas probatorias contenidas en el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso, referentes al pago de los cánones que se señalen como adeudados en la demanda y de los que se causen durante el juicio, no son exigibles al demandado en un proceso de restitución de inmueble, cuando se presente incertidumbre sobre la existencia del contrato de arrendamiento, y tal supuesto de hecho hubiera sido alegado oportunamente por este o constatado directamente por el juez.

La Sala precisa que aunque la regla jurisprudencial que exime al demandado de pagar los cánones que se dicen adeudados en la demanda -como requisito para ser oído dentro del proceso-, en los eventos en que hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico, se estableció en vigencia del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, hoy derogado, esta regla es aplicable a los procesos de restitución de inmueble arrendado que se tramitan bajo el Código General del Proceso. El fundamento de esta determinación es la equivalencia sustancial entre los supuestos de hecho y las consecuencias jurídicas entre el artículo 424 del CPC y el hoy vigente artículo 384 del CGP."

En consecuencia, Señor Juez, respetuosamente le solicito se sirva levantar esta orden proferida por su despacho en el numeral QUINTO del auto admisorio de la demanda, de consignar a órdenes del juzgado el valor total de los cánones, en atención a que con las pruebas allegadas y lo manifestado en la contestación, mientras se adelanta el proceso, donde se probará que no existe contrato de arrendamiento alguno y se dicta la sentencia, es evidente que se ha planteado duda o incertidumbre de la existencia del pretendido contrato de arrendamiento y ordenar la devolución de los depósitos judiciales a nombre de mi representada.

- Comunicación CE-GER-2018-02-070 del 23 de febrero de 2018 dirigida a la administradora del Centro Comercial, por la Cooperativa.
- Acta de la reunión celebrada el 28 de febrero de 2018 por los miembros de los consejos de administración de ambas entidades, suscrita por los respectivos presidentes.
- Comunicación 729-ISLA-2018 del 16 de mayo de 2018 dirigida a la gerente de COOSANANDRESITO por la entonces administradora del Centro Comercial.
- Contrato de Concesión de espacio de área común del Edificio Centro Comercial Sanandresito Ltda., elaborado por la Copropiedad pero que no fue suscrito por la Cooperativa, al no estar de acuerdo.
- Comunicación del 02 de marzo de 2018 dirigida a la gerente de la Cooperativa y suscrita por la entonces administradora del Centro Comercial.
- Comunicación CE-GER-2018-03-0116 dirigida por la gerente de la cooperativa, a la administradora del Centro Comercial, en la cual se les adjunta un Convenio.
- Convenio elaborado por la Cooperativa, con las propuestas autorizadas por el Consejo de Administración.
- Constancia de no acuerdo No. 267 relacionada con la audiencia realizada ante la Fundación Liborio Mejía.
- Constancia de
- Estados Financieros del demandante, Edificio Centro Comercial San Andresito la Isla, por los periodos 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021.
- Certificación donde consta que la señora Martha Cecilia Díaz Ríos fue administradora del Centro Comercial.

INTERROGATORIO DE PARTE:

- Solicito respetuosamente al Señor Juez, se sirva fijar fecha y hora para la práctica de interrogatorio al Representante Legal de la entidad demandante, el cual versará sobre los hechos de la demanda y lo manifestado en la contestación.

RATIFICACION TESTIMONIOS

Respetuosamente solicito al Señor Juez, se sirva citar a los siguientes "testigos" que presentaron declaración extrajuicio, para que se ratifiquen en lo manifestado:

Emma Stephens Paen

Abogada

Carrera 14 No. 35-26 Oficina 308-II

Teléfono 6304759 3106080634

- Cristóbal Castillo
- José Julián Maldonado
- Janitza Ballesteros Navarro
- Hernando Prada

Cuyos correos electrónicos para la notificación se encuentran en sus respectivas declaraciones presentadas con la demanda.

ANEXOS

- Poder
- Las documentales señaladas en las pruebas
- Constancia de cuatro (4) consignaciones en el Banco Agrario, en la cuenta de depósitos judiciales del despacho, correspondientes a los valores que se manifiesta en la demanda, presuntamente adeuda la Cooperativa, más los presuntos cánones de enero a marzo del presente año.

SOLICITUD

Atendiendo los fundamentos, pruebas y hechos presentados ante el Señor Juez, en esta contestación, respetuosamente le solicito, se sirva dar por probadas las excepciones propuestas, condenar en costas y agencias en derecho a la parte demandante e igualmente, dar aplicación a lo consagrado en el artículo 384 inciso 6° del numeral 4°, el cual consagra:

“Cuando se resuelva la excepción de pago o la del desconocimiento del carácter de arrendador, se condenará al vencido a pagar a su contraparte una suma igual al treinta por ciento (30%) de la cantidad depositada o debida.”

Teniendo en cuenta que las personas que pasaron declaraciones extrajudicio, las cuales se adjuntaron a la demanda, **las hicieron bajo la gravedad del juramento**, respetuosamente solicito al Señor Juez, que una vez se prueben los argumentos de la Cooperativa y se demuestre que no existió Contrato de Arrendamiento, se compulsen copias a la Fiscalía General de la Nación, para que respondan por el delito de falso testimonio y fraude procesal.

Emma Steffens Paer

Abogada

Carrera 14 No. 35-26 Oficina 308A

Teléfono 6304759 310 6080634

PRUEBAS

Respetuosamente solicito al Señor Juez, se sirva tener como pruebas las que obran en el expediente y además las siguientes:

DOCUMENTALES:

- Contrato de Transacción allegado por la parte demandante (el cual ya se encuentra en el expediente).
- Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Centro Comercial Sanandresito, contenido en la Escritura Pública No. 700 del 9 de marzo de 1988 otorgada por la Notaría Séptima del Círculo de Bucaramanga.
- Escritura Pública No. 1097 del 25 de abril de 1988 otorgada por la Notaría Séptima del Círculo de Bucaramanga, mediante el cual se adicionó el Reglamento de Propiedad Horizontal para incluir los linderos de los locales.
- Constancia de imposibilidad de Acuerdo No. 1313.00301-2011 del Centro de Conciliación Conciliar.
- Sentencia proferida por la Juez Novena Civil Municipal de Bucaramanga, dentro del proceso con radicado 2014 00360 01.
- Comunicación 0375 ISLA-14 del 20 de agosto de 2014 suscrita por el entonces presidente del Consejo de Administración del Edificio Centro Comercial Sanandresito.
- Comunicación CE-GER-2015-03-0113 del 06 de marzo de 2015, suscrita por la Gerente de la Cooperativa
- Comunicación de mayo de 2015, mediante la cual la firma VILLAMIZAR CONSUEGRA Abogados Asociados, informa a la Cooperativa los resultados de su análisis, suscrita por experto en Propiedad Horizontal, doctor Roque Javier Villamizar (q.e.p.d.)
- Comunicación del 19 de agosto de 2015 suscrita por los entonces presidentes de la Copropiedad y de la Cooperativa.
- Acta de la reunión celebrada el 24 de agosto de 2015 entre los miembros de los consejos de ambas entidades.
- Comunicación del 13 de octubre de 2015 suscrita por el entonces presidente del consejo de administración de la Cooperativa.
- Acta de la Reunión del 16 de octubre de 2015 realizada con los miembros del consejo de administración de ambas entidades.
- Comunicación CE-GER-2015-11-0464 del 24 de noviembre de 2015, suscrita por el Gerente (E) de la Cooperativa y dirigida al entonces administrador del Centro Comercial.
- Constancia de envío por Servientrega, de la comunicación anterior.

Emma Stephens Paer

Abogada

Carrera 14 No. 35-26 Oficina 308.A

Teléfono 6304759 3106080634

- Comunicación del 18 de diciembre de 2015 enviando queja la Copropiedad a la Supersolidaria.
- Comunicación 20162500008051 del 21 de enero de 2016 de la Supersolidaria.
- Comunicación de enero 26 de 2016 de la Junta de Vigilancia.
- Acta No. 043 de la XLIII Asamblea General Ordinaria de asociados de COOSANANDRESITO, realizada el 13 de marzo de 2016.
- Derecho de petición enviado a la Copropiedad solicitando el Acta de la Asamblea realizada por ellos el 6 de marzo de 2016.
- Comunicación 0233-ISLA-2016 de julio 19 de 2016, dirigida al Consejo de Administración de Coosanandresito y suscrita por el entonces presidente del Consejo de Administración de la Copropiedad.
- Comunicación CE-GER-2016-07-0295 del 29 de julio de 2016 dirigida al Consejo de Administración del Edificio Centro Comercial Sanandresito, suscrita por al Gerente de la Cooperativa y la asesora jurídica.
- Comunicación No. 0301-ISLA-2016 del 5 de agosto de 2016 dirigida a los miembros del Consejo de Administración de la cooperativa, por la entonces administradora del Centro Comercial.
- Acta levantada en el Juzgado Noveno Civil Municipal de Bucaramanga, mediante la cual se suspende el proceso con radicado 2014 00360
- Solicitud dirigida a la Juez Novena Civil Municipal de Bucaramanga solicitando la suspensión del proceso, suscrita por los apoderados tanto de la Cooperativa, como del Centro Comercial.
- Comunicación elaborada por el entonces apoderado del Centro Comercial, para que fuera presentada a la Juez Novena Civil Municipal, la cual nunca se presentó.
- Correo enviado por la suscrita al entonces apoderado del Centro Comercial, indicándole porqué no estábamos de acuerdo con su comunicación y por qué no se firmaba.
- Comunicación del 06 de septiembre de 2017 suscrita por el Arquitecto Antonio José Díaz Ardila, informando los trámites ante la Curaduría.
- Formulario Único Nacional suscrito por la entonces administradora del Centro Comercial, para buscar el reconocimiento de la existencia de una edificación.
- Constancia de pago en la Curaduría para iniciar los trámites de legalización de la construcción realizada por la Cooperativa, sobre las áreas de su propiedad localizadas en el 4º piso del Centro Comercial, de conformidad con lo que se había acordado por las asambleas de las dos entidades.
- Comunicación 0368-ISLA-2018 del 21 de febrero de 2018 dirigida a la gerente de la Cooperativa por la entonces administradora del Centro Comercial.

- Comunicación CE-GER-2018-02-070 del 23 de febrero de 2018 dirigida a la administradora del Centro Comercial, por la Cooperativa.
- Acta de la reunión celebrada el 28 de febrero de 2018 por los miembros de los consejos de administración de ambas entidades, suscrita por los respectivos presidentes.
- Comunicación 729-ISLA-2018 del 16 de mayo de 2018 dirigida a la gerente de COOSANANDRESITO por la entonces administradora del Centro Comercial.
- Contrato de Concesión de espacio de área común del Edificio Centro Comercial Sanandresito Ltda., elaborado por la Copropiedad pero que no fue suscrito por la Cooperativa, al no estar de acuerdo.
- Comunicación del 02 de marzo de 2018 dirigida a la gerente de la Cooperativa y suscrita por la entonces administradora del Centro Comercial.
- Comunicación CE-GER-2018-03-0116 dirigida por la gerente de la cooperativa, a la administradora del Centro Comercial, en la cual se les adjunta un Convenio.
- Convenio elaborado por la Cooperativa, con las propuestas autorizadas por el Consejo de Administración.
- Constancia de no acuerdo No. 267 relacionada con la audiencia realizada ante la Fundación Liborio Mejía.
- Constancia de
- Estados Financieros del demandante, Edificio Centro Comercial San Andresito la Isla, por los periodos 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021.
- Certificación donde consta que la señora Martha Cecilia Díaz Ríos fue administradora del Centro Comercial.

INTERROGATORIO DE PARTE:

- Solicito respetuosamente al Señor Juez, se sirva fijar fecha y hora para la práctica de interrogatorio al Representante Legal de la entidad demandante, el cual versará sobre los hechos de la demanda y lo manifestado en la contestación.

RATIFICACION TESTIMONIOS

Respetuosamente solicito al Señor Juez, se sirva citar a los siguientes "testigos" que presentaron declaración extrajudicial, para que se ratifiquen en lo manifestado:

Emma Stephens Paex

Abogada

Carrera 14 No. 35-26 Oficina 308.A

Teléfono 6304759 310 6080634

- Cristóbal Castillo
- José Julián Maldonado
- Janitza Ballesteros Navarro
- Hernando Prada

Cuyos correos electrónicos para la notificación se encuentran en sus respectivas declaraciones presentadas con la demanda.

ANEXOS

- Poder
- Las documentales señaladas en las pruebas
- Constancia de cuatro (4) consignaciones en el Banco Agrario, en la cuenta de depósitos judiciales del despacho, correspondientes a los valores que se manifiesta en la demanda, presuntamente adeuda la Cooperativa, más los presuntos cánones de enero a marzo del presente año.

SOLICITUD

Atendiendo los fundamentos, pruebas y hechos presentados ante el Señor Juez, en esta contestación, respetuosamente le solicito, se sirva dar por probadas las excepciones propuestas, condenar en costas y agencias en derecho a la parte demandante e igualmente, dar aplicación a lo consagrado en el artículo 384 inciso 6º del numeral 4º, el cual consagra:

“Cuando se resuelva la excepción de pago o la del desconocimiento del carácter de arrendador, se condenará al vencido a pagar a su contraparte una suma igual al treinta por ciento (30%) de la cantidad depositada o debida.”

Teniendo en cuenta que las personas que pasaron declaraciones extrajuicio, las cuales se adjuntaron a la demanda, **las hicieron bajo la gravedad del juramento**, respetuosamente solicito al Señor Juez, que una vez se prueben los argumentos de la Cooperativa y se demuestre que no existió Contrato de Arrendamiento, se compulsen copias a la Fiscalía General de la Nación, para que respondan por el delito de falso testimonio y fraude procesal.

Emma Steffens Páez

Abogada

Carrera 14 No. 35-26 Oficina 308 A

Teléfono 6304759 3106080634

NOTIFICACIONES

Las personales las recibiré, en la secretaría del despacho, en la Carrera 14 No. 35-26 Oficina 308 A de la ciudad de Bucaramanga, en el móvil 3106080634 o en el correo electrónico emmasteffens@hotmail.com

Las partes, en las direcciones aportadas en la demanda.

Del Señor Juez, atentamente,


EMMA STEFFENS PÁEZ

C.C. No. 41'797.427 de Bogotá

T.P. No. 82.556 del Consejo Superior de la Judicatura