

Doctora
LEONOR PATRICIA BERMUDEZ JOAQUI
Jueza
Juzgado Segundo Civil del Circuito
Santander de Quilichao – Cauca

PROCESO	VERBAL IMPUGNACIÓN ACTAS DE ASAMBLEA
DEMANDANDE	ME REALTY INVESTMENTS S.A.S.
DEMANDADO	URBANIZACIÓN ANDALUCIA – PROPIEDAD HORIZONTAL
RADICACIÓN	19-698-31-12-002-2021-00064-00

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA. ART. 391 C.G.P. – ACUERDO No. PCSJAA20-11567 de fecha 5 de junio de 2020, en cumplimiento al Decreto 806 de 2020.

JOAQUIN EMILIO URIBE, mayor de edad, vecino y residente en Jamundí – Valle del Cauca, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.599.068 expedida en Cali – Valle del Cauca, abogado en ejercicio y portador de la Tarjeta Profesional No. 238.013 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi condición de apoderado de persona jurídica denominada **URBANIZACIÓN ANDALUCÍA-PROPIEDAD HORIZONTAL**, entidad sin ánimo de lucro, con domicilio en el Municipio de Santander de Quilichao – Cauca, constituida mediante escritura pública No. 2.043 del 5 de diciembre del 2017 Notaria Única del Circulo de Santander de Quilichao, registrada como persona jurídica por la Secretaria de Gobierno, Paz y Convivencia Ciudadana del Municipio de Santander de Quilichao mediante Resolución No. 1616 del 31 de diciembre de 2018 Representado Legalmente por su Administrador; el señor **RAFAEL ANDRES GUAUÑA AGUILAR**, respetuosamente me dirijo a su Despacho en la oportunidad procesal correspondiente, para dar **CONTESTACIÓN** a la Demanda de la referencia, con fundamento en las siguientes contestaciones:

1.0 EN CUANTO A LOS HECHOS:

HECHO PRIMER: Es cierto.

HECHO SEGUNDO: NO es cierto, la Urbanización está conformada por CIENTO TREINTA Y OCHO (138) unidades.

HECHO TERCER: PARCIALMENTE CIERTO, toda vez que en asamblea general ordinaria de copropietarios celebrada el día 6 de febrero de 2021 y como dice la parte Demandante se consideraron los puntos 5 y 6 del orden del día, pero sin mencionar que los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y del presupuesto 2021 existe una deuda de la anterior administración por el inadecuado manejo, seguimiento y control de los soportes documentales de los contratos; como pagos de seguridad social de los meses de abril, agosto y septiembre de 2020 entre otros, deuda que la sociedad ME REALTY INVESTMENTS S.A.S. pretende obligar a copropietarios a cancelar

incrementando el valor de la administración, deuda que a la fecha de esta asamblea la Urbanización adeudaba por prestaciones sociales y otros a diciembre de 2020 el valor de DIECISIETE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL CIENTO CINCUENTA (17.259.151).

Por lo anterior, en dicha asamblea se determinó y aprobó el presupuesto y la cuota de administración PROVISIONAL, quedando pendiente un estudio por parte del Consejo de Administración con respecto a la aplicación y cálculo de los coeficientes y el pago de la administración, donde finalmente mediante VOTACIÓN la propuesta No. 2 adquirió el mayor número de votación, es menester manifestar que la cuota fue aprobada por tres meses, hasta el mes de junio de 2021.

HECHO CUARTO: PARCIALMENTE CIERTO, puesto que la Ley 675 de 2001 en su artículo 25 – párrafo 2°. Establece la obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso.

Adicional a lo anterior, la Urbanización Andalucía a la fecha no cuenta con el 100% de los bienes comunes, por lo que a la fecha solo cuenta con parqueadero para visitantes, vías y portería; servicios que tanto copropietarios de lotes y casas utilizan con el mismo uso y goce, en este sentido existe a la fecha una equidad frente a los servicios que la urbanización presta para lotes, casas y el valor establecido por coeficientes en la asamblea del 30 de mayo como lo establece la ley 675.

Ahora bien, el artículo 28 del Reglamento de Propiedad Horizontal donde establece el 90% - 10% es una norma totalmente inaplicable; toda vez que el mismo artículo 25 de la Ley 675 de 2001 especifica para qué sirve los coeficientes de copropiedad, asimismo en su numeral 3 establece ... *“El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento.”*

Teniendo en cuenta lo anterior, podemos observar que no tiene lógica ni jurídicamente, ni sentido que se establezca sobre coeficientes y más adelante se diga que se debe pagar conforme lo dispuesto por el presupuesto situación que esta fuera de la Ley, precisamente la Ley 675 de 2001 para evitar los abusos de las constructoras se estableció en el párrafo 1 de su artículo 5 de la misma Ley, lo siguiente:

“(…)

PARÁGRAFO 1°. En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta Ley y, en tal caso, se entenderán no escritas. ”

Entonces, si la Ley ordena las cuotas de administración se cancele de acuerdo con el coeficiente y los lotes tienen un coeficiente (Art 26 y 27 del reglamento de la Urbanización Andalucía), no se puede imponer una norma en el mismo reglamento que no se aplique los coeficientes si no que se haga un cálculo de 90% / 10%; es decir, que

no tiene sustento jurídico, siendo esta una norma inaplicable y de acuerdo por la Ley se tiene COMO NO ESCRITA, aplicando la Ley 675 del 2001 por lo que el reglamento no puede estar por encima de la Ley.

Así las cosas, señora Juez, se debe aplicar el reglamento con coeficientes y aplicar la Ley de propiedad horizontal.

HECHO QUINTO: ES CIERTO.

HECHO SEXTO: PARCIALMENTE CIERTO, como quiera que el orden del día no fue objetado por ninguno de los asistentes a la asamblea por lo que se realizó la respectiva aprobación por unanimidad; situación que se puede demostrar con el testimonio de los copropietarios que solicito citar en el acápite de pruebas en el escrito de esta contestación de Demanda.

Que, aunque en la asamblea anterior, correspondiente al mes de febrero los copropietarios de lotes no construidos votaron en contra de la aprobación de la cuota de administración, no manifestaron ningún inconformismo por el orden del día correspondiente a la asamblea del día 30 de mayo del 2021.

Para los conocedores de la Ley es claro que la Asamblea no ha violado la norma como lo plantea la parte Demandante, toda vez que la norma es tácita, el inciso final del artículo 47 del reglamento establece "...*Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se inserta el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstas en este.*" , podemos confirmar que este artículo no fue violado pues al iniciar la asamblea, se dio a conocer el desarrollo del orden del día, y sobre ese orden del día se realizó la asamblea sin haber objeción por la misma, con respecto al artículo 182 del Código de Comercio el cual establece:

"... Convocatoria y deliberación de reuniones ordinarias y extraordinarias. En la convocatoria para reuniones extraordinarias se especificarán los asuntos sobre los que se deliberará y decidirá. En las reuniones ordinarias la asamblea podrá ocuparse de temas no indicados en la convocatoria, a propuesta de los directores o de cualquier asociado.

La junta de socios o la asamblea se reunirá válidamente cualquier día y en cualquier lugar sin previa convocatoria, cuando se hallare representada la totalidad de los asociados.

Quienes conforme al artículo anterior puedan convocar a la junta de socios o a la asamblea, deberán hacerlo también cuando lo solicite un número de asociados representantes de la cuarta parte o más del capital social."

La norma es tácita, por lo que podemos observar que este artículo no fue violado por parte de la asamblea, como manifesté con anterioridad durante el desarrollo de la asamblea se realizó conforme al orden del día.

HECHO SÉPTIMO: PARCIALMENTE CIERTO, tal como se contestó el HECHO SEXTO la parte Demandada en ninguna de las circunstancias ha omitido, ni mucho menos violado los artículos 45 y 47 de la Ley 675 de 2001, el artículo 431 del Código de

Comercio y el artículo 46 del reglamento de propiedad, contestación que sustentare en el siguiente hecho toda vez que hace referencia al presente.

HECHO OCTAVO: PARCIALMENTE CIERTO, como quiera que durante el desarrollo de la asamblea el punto 5º del orden del día se aprobó la propuesta denominada como PRIMERA, por lo que insisto; el artículo 28 del Reglamento de Propiedad Horizontal donde establece el 90% - 10% es una norma totalmente inaplicable; toda vez que el mismo artículo 25 de la Ley 675 de 2001 especifica para qué sirve los coeficientes de copropiedad, asimismo en su numeral 3 establece "... *El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento.* ", quedando claro así que el reglamento no puede ir por encima de la Ley.

Con respecto al literal B hecho octavo del escrito de la Demanda, a conveniencia del Demandante toma como referencia los artículos 37, 45 y 47 de la Ley 675 de 2001, aparte de un interés particular su sustento es contradictorio conforme a lo establecido en la norma.

Entonces tenemos que el artículo 37 establece:

Integración y alcance de sus decisiones. La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos s con el quórum y las condiciones previstas en esta Ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-522 de 2002 bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia.

Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto.

Unido a lo anterior, el Urbanizador, es decir, el Demandante ha generado perjuicios administrativos y financieros pues solo paga un porcentaje de la cuota de administración establecida por la asamblea y de manera mezquina ha llamado a los propietarios de lotes a no cumplir con las normas establecidas y pagar un porcentaje de la cuota de administración. por lo anterior se puede corroborar citando a los copropietarios de lotes.

De otra parte, el Demandante al referirse al artículo 37, no se percató de su inciso 3 el cual reza "...*Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto.*"

Es notorio el interés monetario por parte del Demandante y que por favorabilidad menciona este artículo aun cuando el mismo participó en las asambleas del mes de febrero y mayo de 2021, y que para la fijación de la cuota de administración cuyo objetivo era brindar una ayuda monetaria a la Urbanización para el cubrimiento de déficit financiero y una deuda de la anterior administración (eventualidad que el Demandante no menciona en la Demanda.), así las cosas se formularon tres propuestas y que para ello se realizaría por votación y no por coeficientes; así como lo plantea la parte Demandante "la asamblea de copropietarios es el máximo órgano decisorio en la propiedad horizontal, y las decisiones se toman con el voto de la mayoría de copropietarios presentes en la asamblea respectiva...." se muestra por parte del Demandante contradicción con la norma señalada por él mismo.

HECHO NOVENO: PARCIALMENTE CIERTO, como ya se expresó al contestar hechos de la Demanda, que en su mayoría son repetitivos, de manera breve respondo como lo hice en el primer inciso del HECHO OCTAVO, es claro Honorable Jueza que el Demandante cuenta con un interés particular toda vez que para la fijación de una cuota de administración el mismo **NO TIENE EN CUENTA** los **COEFICIENTES** tal como lo regula la Ley, pero para determinar la cantidad de votos se contradice acudiendo a la norma, aun así sin tener en cuenta que en asamblea del mes de febrero del 2021 se manifestó que se haría por votación, tal como el Demandante menciona que la asamblea de copropietarios es el máximo órgano decisorio en la propiedad horizontal, y las decisiones se toman con el voto de la mayoría de copropietarios presentes en la asamblea respectiva.

Ahora bien, es importante recordar que la decisión tomada por la asamblea del 30 de mayo busca remediar y aplicar el concepto de los coeficientes en cuanto a cálculos en las cuotas de administración y el porcentaje de participación para futuras asambleas como lo establece el artículo 25 de la ley 675 de 2001 y el artículo 26 del reglamento de propiedad horizontal de la urbanización Andalucía.

HECHO DÉCIMO: PARCIALMENTE CIERTO. Respecto a la Nulidad o ineficacia por no estar previsto el tema en el orden del día, como se observa en el acta No. 7 del 30 de mayo de 2021 dentro del orden día el numeral 5º dice "presentación y aprobación por parte del Consejo de la modalidad del pago de las cuotas de administración por coeficientes.", esto de acuerdo a la votación fijada en el Acta No. 06 de fecha 6 de febrero de 2021¹, por lo que la asamblea se ocupó de temas indicados en la convocatoria.

Ahora bien, con respecto a la característica de la asamblea, recuérdese que el artículo 39 de la Ley 675 de 2001 establece: "*La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal...*" al establecer POR LO MENOS no quiere decir que una por año.

HECHO DÉCIMO PRIMERO: PARCIALMENTE CIERTO. Sustento en la misma contestación al hecho décimo².

¹ Página 19

² Nulidad o ineficacia porque el tema de aprobación o modificación de las cuotas de administración no podían ser objeto de una asamblea extraordinaria y además no estaba previsto en el orden del día.

El Demandante se refiere "...ilegal y anti estatutaria, si no también inequitativo..." toda vez que la cuota de administración fue fijada de manera provisional con el fin de brindarle apoyo financiero a la Urbanización, como también se fijó por unanimidad cuota de administración extraordinaria por valor de \$56.000 pagaderas en tres (3) meses a partir del 1 de julio de 2001 aprobación a que NO HACE referencia la parte Demandante toda vez que es conveniente para el mismo.

2.0 EN CUANTO A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

En cuanto a las pretensiones de la Demanda me permito contestarlas en la siguiente forma:

PRINCIPALES.

PRIMERA PRETENSIÓN: ME OPONGO, toda vez que la propuesta aprobada en el punto sexto del orden del día de la asamblea ordinaria celebrada el día 6 de febrero de 2021, fue una fijación de cuota de administración provisional con el fin de brindarle a la Urbanización Andalucía un apoyo financiero; quedando pendiente el estudio de la cuota de la administración manera provisional.³

SEGUNDA PRETENSIÓN: ME OPONGO, por las razones expuestas con respecto a la primera pretensión ibídem.

TERCERA PRETENSIÓN: ME OPONGO a que despache favorablemente esta pretensión, toda vez que no se dan los presupuestos para la misma.

PRETENSIONES SUBSIDIARIAS

PRIMERA PRETENSIÓN SUBSIDIARIA: ME OPONGO, como quiera que en la asamblea de fecha 6 de febrero de 2021 quedó pendiente el estudio de la cuota de administración por coeficientes como lo rige la Ley y NO como lo dispone la parte Demandante, así las cosas, en la asamblea como orden del día se desarrolló el punto 5º, punto que estableció el pago de la administración por coeficientes.

SEGUNDA PRETENSIÓN SUBSIDIARIA: ME OPONGO, dado que aún no está probado por la parte demandante la ineficacia de la decisión aquí impugnada.

TERCERA PRETENSIÓN SUBSIDIARIA: ME OPONGO a que se Despache favorablemente esta pretensión, teniendo en cuenta que en el caso de la decisión ser favorable a la parte Demandante, se debe tener la consideración del togado, por ser la URBANIZACIÓN ANDALUCÍA persona Jurídica sin ánimo de Lucro.

SOLICITUD DE MEDIDA CAUTELAR: ME OPONGO, debido a que en ningún momento las decisiones tomadas en la asamblea del 30 de mayo de 2021 fueron de manera ilegal, puesto que se llevó a cabo dicha actividad por participación mediante el voto por

³ Escuchar <https://drive.google.com/drive/folders/1zXpzUFPISiNNbEqLhwfTs8n9E1udsA4o>

copropietario, dado que así fue dispuesto por la asamblea del 06 de febrero de 2021, tal como consta en el acta de la misma fecha y que obra en los anexos de la Demanda.

3.0 EXCEPCIONES DE MERITO.

3.1 Enriquecimiento sin causa.

Tal como lo ha dicho la Corte Suprema de Justicia “que determina que para que haya **enriquecimiento sin causa** se requiere que un patrimonio reciba un aumento a expensas de otro, **sin una causa** que lo justifique”. Y es precisamente lo que pretende la parte Demandante, pues su patrimonio incrementaría a expensas de la copropiedad.

Sírvase, Señor Juez declarar la excepción propuesta.

3.2 Defensa de un interés particular.

La parte Demandante no tienen cuenta que la **URBANIZACIÓN ANDALUCÍA-PROPIEDAD HORIZONTAL** es una entidad sin ánimo de lucro, cuyos ingresos su sostenimiento provienen de las expensas aportadas por sus copropietarios, cuyo monto se deriva de los Coeficientes de Copropiedad y cada copropietario es solidario con las expensas comunes ordinarias, tal como lo establece el artículo 29 en su inciso segundo de la Ley 675 de 2001.

3.3. Interpretación errónea de la Ley y del reglamento de propiedad horizontal.

Como se ha dicho en el trascurso del presente escrito en la asamblea del mes de febrero del año 2021, de manera provisional, se acordó cobrar la cuota de administración con el propósito de subsanar un déficit presupuestal que habían dejado administración anterior. Para que en la asamblea de del mes de mayo del mismo año, se definiera la cuota de administración por coeficientes. Decisión que fue aprobada por mayoría cualificada.

Sírvase Señor Juez declarar probadas las presentes excepciones

4.0 PRUEBAS

Sírvase señora Juez tener como pruebas las siguientes.

Las aportadas al proceso y las que Usted, considere de oficio, para el esclarecimiento de la brevedad y de los hechos materia de este, además de:

4.1 Documentales.

- Balance general de septiembre 30 de 2020 donde se especifica los activos y los pasivos de la URBANIZACIÓN ANDALUCIA, donde se evidencia el déficit presupuestal generado por los malos manejos del anterior administrador Carlos Alberto López González, lo cual origina la propuesta 2 del acta de asamblea de febrero 06 de 2021 y el punto quinto del orden del día de la asamblea del 30 de mayo del mismo año.

- Listado de 138 copropietarios de la URBANIZACIÓN ANDALUCIA, contrario a lo se plantea en el hecho SEGUNDO del escrito de la Demanda.

4.2 Testimoniales

Señora Juez téngase como prueba testimonial a las personas abajo nombradas, quienes en su condición de copropietario de lotes sin construir estuvieron a favor de la asamblea realizada el día 31 de mayo de 2021, y como también el listado de copropietario de casas construidas.

Para los que usted designe, rindan testimonio de lo que les conste respecto de las decisiones tomadas en la asamblea del 31 de mayo del año en curso.

LOTES

Martha Cecilia Rodriguez	B1	3122968629	enionoriega@msn.com
Luis Angel Hincapie	B4	3207882237	
Yhan Carlos Hincapie	B5	3128329010	ihancarloshincapieescobar@gmail.com
Edwin Hincapie Escobar	B6	3136230615	hincapie.edwin@hotmail.com
Luis Angel Hincapie Barrera	B8	3146157786	
Edgar Delgado Potes	C2	3137379535	edgardelgadopotes@hotmail.com
Erick Ledezma	C6	3183672518	
Hector Fabio Ipia Melo	C14	3226412250	hectoripia@gmail.com
Jose Rojas	D2	3128850898	rrfannerj@gmail.com
Nory Delia Abonia	D3	3148883861	guimoa70@hotmail.com
Luis Eduardo Londoño	D4	3148210836	lucholondono0283@gmail.com
Liliana Peña	D5	3122018837	liliananene16@gmail.com
Zeneida Muñoz	D6	3137676474	lceneida@gmail.com; rjosego@hotmail.com
Dario Muñoz	D10	321827 2141	vamudo@outlook.com
Aurelio Ramirez (Rosa Julia Rodriguez)	D16	3116089491	
Jorge Trujillo	E5	321736 8312	joertt@hotmail.com
Jose Luis Perez	F10	3155515548	joseluis028@hotmail.com
Edwin Arturo Lopez	F11	3147838172	quiliconstrucciones@gmail.com
Duvan medina kelly Johana Carabali	G18	3103995864	kejoKa19@gmail.com

CASAS

Nestor Fabio Buitrago Giraldo	D14	311-309 4676	nestorbui@gmail.com
Hector Fabio Banguero Menendez	E2	311-637 7443	hectorbanguero@gmail.com
Natali Stephany Rodriguez	E6	300-673 9069	natharomun@gmail.com
Jose Luis Rengifo Balanta	E8	310-469 7587	rengifo33@gmail.com
Daniel Emiro Gonzalez Balanta	E10	321-645 7114	gonzalezba@hotmail.es
Rigoberto Lopez Pete	E14	314-783 8172	arthur271090@hotmail.com
Lina Maria Marulanda Gonzalez	F13	313 7577239	aca.empresarial@hotmail.com
Paola Andrea Andrade Hincapie	F19	311-667 2543	paoandradeh@live.com
Ana Carolina Diaz Reyes	G2	3164829528	carolinadiazreyes81@gmail.com
Cotty Fernanda Ospina Nuñez	G5	310-428 4879	cottyospina@gmail.com
Sandra Yasmin Galvis Andrade	G8	314-749 7318	lui.henao@hotmail.com
Lisandro Vasquez	A7	321760 4730	lix220@hotmail.com
Luz Mary Montoya	A9	311701 6822	montoya.luz45@yahoo.com
Armando Caracas	C4	3117524611	fabercaracas@hotmail.com
Diana Luz Ana Maria Ariza	C7	3165556033	dianaluza@gmail.com

5.0 ANEXOS.

- Poder a mi favor para actuar, conforme a lo dispuesto por el artículo 5 del Decreto 806 de junio 04 de 2020.
- Resolución mediante la cual se expide la representación legal de mi poderdante. La URBANIZACIÓN ANDALUCIA
- Copia simple del mi documento de identidad.
- Copia simple de mi Tarjeta Profesional.

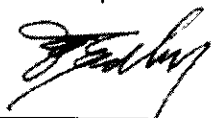
La presente demanda, se contesta dentro de los términos previstos en el artículo 369 del C, G, P en dos (2) cuadernos de 9-13 folios

6.0 NOTIFICACIONES

Demandado: Mi poderdante puede ser notificado en la calle 14 No. 18 – 102, correo electrónico: admonurbanizacionandalucia@gmail.com en Santander de Quilichao – Cauca.

Apoderado: Puedo ser notificado en la carrera 2da # 10.03 municipio de Jamundí Departamento del Valle de Cauca-
E-Mail joacoemil@yahoo.es
Contacto móvil 315.577.4768.

De usted respetuosamente señora Jueza



JOAQUIN EMILIO URIBE.

CC:16.599.068

TP: 238.013 C. S de la Judicatura.