

12 de julio de 2022

Señor

Juez Sexto Civil del Circuito de Ibagué – Tolima.

E.S.D.

Ref. Proceso Verbal-Impugnación de Actos de Asamblea

Radicado: 73001310300620220010200

Demandante: Urbanizaciones y Parcelaciones LTDA en Liquidación-ASOPROCOL

Demandado: Conjunto Cerrado Hacienda Calambeo Radicación No. 2022-00102-00

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA – de impugnación de la decisión de reglamento del CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA CALAMBEO P.H en la asamblea general ordinaria de 15 de marzo de 2022, de URBANIZACIONES Y PARCELACIONES LIMITADA EN LIQUIDACIÓN contra CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA CALAMBEO P.H.

Angela J Bejarano Daza, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía N° 52.969.566, abogada en ejercicio y portadora de la tarjeta profesional N° 164.027 del C.S. de la J., actuando en calidad de apoderada especial del **CONJUNTO CERRADO HACIENDA CALAMBEO**, identificado con Nit 809.005.706-9 representado por la señora Carmenza Basto Salazar, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía N° 38.259.277, de conformidad con el Certificado de Existencia y Representación Legal No. 1520-0031949 del 16 de mayo de 2022, expedido por el Director de Espacio Público, Secretaría de Gobierno-Alcaldía Ibagué, y según poder otorgado, por medio del presente escrito y dentro del término de ley, conforme el artículo 96 y 442 numeral (1° y 2°) del Código General del Proceso; me permito DAR CONTESTACIÓN A LA DEMANDA, manifestando igualmente, que se propondrán las EXCEPCIONES DE MÉRITO, con fundamento en lo siguiente:

I. FRENTE A LOS HECHOS.

EN CUANTO AL HECHO 1. Es cierto, que el día 26 de febrero de 2022 se convocó a Asamblea General Ordinaria según Acta No. 57 del 15 de marzo de 2022 bajo un orden del día que no incluía reforma estatutaria y se inició con el Quorum legal para debatir y decidir.

EN CUANTO AL HECHO 2. Es cierto que según el orden del día aprobado se constataron los puntos que aparecen en el acta, incluido el punto 13 relativo a

proposiciones y varios, sin que se especificará previamente el punto de reforma estatutaria.

EN CUANTO AL HECHO 3. No es cierto que no había quorum calificado para el momento de proposiciones y varios. Hay apreciaciones subjetivas. Según Acta de Asamblea 038 de 2016, la adjudicación de parqueaderos esta condicionada a la Subdivisión del Pent House en dos unidades, cuando haya sido rematado y subdividido.

EN CUANTO AL HECHO 4. No me consta, que se pruebe. Se aclara que el Acta No. 038 de 2016 nunca fue impugnada.

EN CUANTO AL HECHO 5. No me consta que la propietaria nueva del Pent House Olga Lucia Perdomo quien remató en 2019 el Penthouse como unidad se haya enterado de la existencia del Acta 038 de 2016 y haya tratado de aprovecharse de la polémica.

La apreciación: “Los documentos presentados por Olga Lucía a la Asamblea con la atrevida e ilegal reforma divisoria” es una apreciación subjetiva.

En cuanto a:

“A. Los coeficientes de participación de los copropietarios del reglamento vigente afectado por la nueva reforma en los bienes comunes (...) no reflejan estos cambios”: Es cierto. Se acordó que al realizar la división de las unidades posteriormente se subdividirán, a su vez en dos coeficientes, es decir el coeficiente del pent-house.

“B. La transcripción de algunos artículos existentes en el Reglamento Vigente contrarios a la reforma no se modificaron y eso establece contradicción con lo aprobado ilegalmente” No es cierto.

“C. Los planos de las reformas sin que se aporten los originales del reglamento 1997 que son los vigentes hoy, tanto del Pent House como del Primer Piso no se contrastaron para ver las variaciones y su incidencia.” Que se pruebe.

“D. Incluye en la propuesta 3 certificaciones que preocupan, dos de ingenieros que no son estructurales, en donde avalan las modificaciones, el Ingeniero Diaz y el Ingeniero Torres Didyme-Dome le certifican a la Curaduría Primera, no al Conjunto, que los muros del Pent House pueden ser removidos sin inconveniente, sin estudio de pesos y cargas futuras, la longevidad de la edificación con la fatiga natural (...)” No es cierto que los dos ingenieros no son estructurales, lo demás que se pruebe.

Se aportan los planos que fueron aprobados al momento de radicación del proyecto-ahora denominado HACIENDA CALAMBEO, así como la Resolución 455 del 12 de julio de 1996, mediante la cual se concede permiso de construcción del proyecto, ahora

denominado HACIENDA CALAMBEO, en la que aparece el ingeniero NICOLAS TORRES DIDYME como responsable de hacer los respectivos cálculos estructurales.

Así como, comunicado del 23 febrero de 2022, suscrito por el señor LUIS FERNANDO DIAZ CABRERA, Ingeniero Civil, mediante el cual se remitió concepto técnico del estado actual del apartamento No. 10-01 propiedad de la señora Olga Lucia Perdomo Varon.

“E. La Certificación de la Administradora actual, que estaba de administradora el 12 de Enero de 2018, dice que el Pent House cuenta con (...) Es una apreciación subjetiva.

F. “En el punto 10 de la propuesta del reglamento sobre reparaciones y modificaciones se involucra al Ascensor (...)”. No es un hecho.

EN CUANTO AL HECHO 6. Que se pruebe que la Secretaría de la Asamblea abuso de su poder transitorio.

EN CUANTO AL HECHO 7. No es cierto. Los poderes otorgados son amplios y suficientes las decisiones de reforma estatutaria se aprobaron con mayoría cualificada.

EN CUANTO AL HECHO 8. No es cierto que se pruebe. La Secretaria de la Asamblea Ordinaria, señora Olga Lucia Perdomo emitió acta de asamblea con un texto completo de la transcripción de los hechos sucedidos en el desarrollo de la reunión un acta de más de 30 hojas.

EN CUANTO AL HECHO 9. Es cierto que se subsanó la demanda.

EN CUANTO AL HECHO 10. No es cierto. Existen correos electrónicos y actas de Consejo donde se puede verificar respuestas a lo solicitado. La demandante hizo la solicitud de estos documentos, durante el desarrollo de un Consejo, a la señora dueña del Pent-house. Al respecto, se le respondió que podía acceder directamente a la escritura original donde fue aprobado y consignado el Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto en la notaria quinta de Ibagué.

II. EN CUANTO A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA.

Me opongo, puesto que la decisión de la Asamblea de Copropietarios relativa a la reforma estatutaria de los artículos 8 y 41 se realizó con el quorum calificada y no vulnera lo estipulado en los artículos 23 y 24 del Reglamento como se explicará adelante, ni la Ley de Propiedad Horizontal.

III. EXCEPCIONES DE MÉRITO.

Por ser esta la oportunidad, según lo señala el numeral 1 del artículo 442 del Código General del Proceso y demás normas afines, me permito formular, dentro del término, las siguientes excepciones de mérito:

3.1 DEL QUORÚM CALIFICADO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 46 DE LA LEY 675 DE 2001.

El artículo 46 de la Ley 675 de 2001 establece:

“DECISIONES QUE EXIGEN MAYORÍA CALIFICADA. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto:

- 1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce.*
- 2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.*
- 3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.*
- 4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario.*
- 5. Reforma a los estatutos y reglamento.*
- 6. Desafectación de un bien común no esencial.*
- 7. Reconstrucción del edificio o conjunto destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).*
- 8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.*
- 9. Adquisición de inmuebles para el edificio o conjunto.*
- 10. Liquidación y disolución.” (Negrita y Subraya fuera de texto).*

De conformidad con lo establecido en el artículo 46 de la Ley 675 de 2001, la Asamblea General Ordinaria celebrada en el conjunto cerrado Hacienda de Calambeo en la ciudad de Ibagué el día 15 de marzo de 2022 mediante ACTA No. 57, según verificación del quórum reglamentario es del 93.18% de asistencia.

La asamblea de copropietarios de la propiedad horizontal está conformada por todos los propietarios de los bienes privados de la propiedad horizontal y se entiende como el

máximo órgano administrativo de la propiedad horizontal, quien toma las decisiones que deben ser consignadas en un acta.

En la página 33 del Acta **ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA** - ACTA No. 57- del 15 de marzo de 2022:

*“La señora Olga Lucia Perdomo propone leer el último artículo que se va a probar, es decir el **artículo 8**, el cual dice así:*

“Descripción del Conjunto Cerrado Hacienda Calambeo propiedad horizontal. El conjunto consta de dos sótanos para 36 cupos de parqueadero de propiedad común de uso exclusivo a residentes y 18 depósitos de propiedad común pero de uso exclusivo y una zona común de parqueaderos para visitantes en el primer piso de 10 pisos para 18 apartamentos, 7 casas y un local comercial en el primer piso según los planos y áreas y linderos ávidos para la propiedad.”

De esta manera el artículo queda exactamente igual y simplemente se cambia por: una zona común para residentes en el primer piso, que son esos tres parqueaderos. Esa sería la modificación que habría que hacer. La calidad de que estos tres parqueaderos en el primer piso son zona común para visitantes.

El Dr. Bladimiro solicita verificar el quorum, yo sé que la propuesta ya está leída y además queda consignada.”

Por su parte en la página 29 del acta **ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA**- ACTA No. 57- del 15 de marzo de 2022 se establece:

*“Así las cosas, el Dr Andrés procede a leer la modificación planteada, **artículo 41**, el cual tendría una modificación consistente en agregar, un segundo párrafo en el cual se estipula claramente lo siguiente:*

Parágrafo 2. De acuerdo con la decisión tomada por la asamblea general de copropietarios realizada el 12 de enero del 2016 acta número 038 en el numeral 5 el área representada por el apartamento 1001 del edificio que hace parte del Conjunto Cerrado Hacienda Calambeo quedara exceptuado de lo dispuesto en el texto inicial del Presidente artículo en razón a que allí se podrá hacer las modificaciones físicas necesarias con el fin de que de las mismas surjan hasta 2 unidades de dominio privado proceso que se deberá sujetar a lo escrito en los numerales 1, 2 y 3 del presente artículo y las demás normas concordantes al tema que se haya dentro del reglamento de propiedad horizontal: Las obras se deberán llevar acabo respondiendo a las normas de convivencia que se tengan estipuladas o las que se creen por medio la asamblea general de copropietarios para regular el impacto de las mismas. En razón al numeral 2 del presente artículo el copropietario que tenga el dominio sobre el apartamento 1001 y que pretende adelantar las modificaciones necesarios para la división del área establecida deberá contar con senda certificación de profesionales especializados en el área en donde conste que el desarrollo de las obras no comprometan la solidez, estabilidad, seguridad y salubridad de la

edificación además que no afecte los servicios o zonas comunes ni altere las fachadas exteriores interiores o la volumetría de las edificaciones. Los costos de las obras civiles que requiera realizar para tal fin serán de costo total del propietario de dicha unidad. Así mismo este deberá velar por el cuidado y el buen uso de las zonas comunes durante el desarrollo de las obras.

Visto lo anterior, esta sería la modificación del artículo 41. La doctora María Martha interviene haciendo la acotación en la primera parte del artículo 41 que dice no podrá haber divisiones en ninguna de las unidades, ustedes lo pasan más abajo al segundo párrafo y nos dan la libertad absolutamente a todo el mundo de dividir. El Dr Andrés le aclara que solo se habla del apartamento 1001.”

Los artículos de reforma propuestos por la señora Olga Lucia Perdomo corresponden a los propios de una reforma a los estatutos, dado que como se puede ver a continuación implican una modificación en cuanto se pueden separar o dividir unidades privadas de vivienda así:

REGLAMENTO	LO PROPUESTO
<p>ARTÍCULO 8: Descripción del conjunto cerrado Hacienda Calambeo- Propiedad Horizontal.</p> <p>El conjunto consta de dos (2) sótanos para treinta y seis (36) cupos de 36 parqueaderos de propiedad común de USO EXCLUSIVO a residentes y dieciocho (18) depósitos de propiedad común, pero de USO EXCLUSIVO, una zona común de parqueo para visitantes en el primer piso, diez (10) pisos, para dieciocho (18) apartamentos, siete (7) casas y un (1) local comercial en el primer piso, según planos de áreas y linderos válidos para propiedad horizontal.</p> <p>El conjunto cuenta además de las zonas comunes necesarias, con zonas verdes, portería, salón comunal, turco, lago y piscinas.</p>	<p>ARTÍCULO 8: Descripción del conjunto cerrado Hacienda Calambeo- Propiedad Horizontal.</p> <p>El conjunto consta de dos (2) sótanos para treinta y seis (36) cupos de 36 parqueaderos de propiedad común de USO EXCLUSIVO a residentes y dieciocho (18) depósitos de propiedad común, pero de USO EXCLUSIVO, <u>una zona común de parqueo para residentes en el primer piso</u>, diez (10) pisos, para dieciocho (18) apartamentos, siete (7) casas y un (1) local comercial en el primer piso, según planos de áreas y linderos válidos para propiedad horizontal.</p>
<p>ARTÍCULO 41: Modificaciones en los bienes privados.</p> <p>En los bienes de dominio privado o exclusivo en ningún caso podrán hacerse modificaciones físicas cuando como consecuencia de su realización surjan nuevas unidades de dominio privado o que impliquen la demolición de los muros divisorios, muros estructurales, o un cambio así sea leve, de la fachada y</p>	<p>ARTÍCULO 41: Modificaciones en los bienes privados.</p> <p>En los bienes de dominio privado o exclusivo en ningún caso podrán hacerse modificaciones físicas cuando como consecuencia de su realización surjan nuevas unidades de dominio privado o que impliquen la demolición de los muros divisorios, muros estructurales, o un cambio así sea leve, de la fachada y</p>

presentación externa del Conjunto. Las modificaciones o mejoras físicas diferentes a las anteriores podrán ser realizadas previo el cumplimiento de los siguientes requisitos: 1) Que el Copropietario interesado obtenga la licencia de construcción respectiva, ante las autoridades municipales correspondientes, en caso de que la naturaleza de la obra o las normas municipales lo exigen. 2) Que la obra proyectada no comprometa la solidez, estabilidad, seguridad y salubridad de la edificación; que no afecte los servicios o zonas comunes ni altere las fachadas exteriores ni interiores o la volumetría de las edificaciones. 3) Que el Copropietario obtenga la previa autorización escrita de la Administración quien sólo podrá negarla cuando la obra contravenga los requisitos anteriores.

PARÁGRAFO 1: El Copropietario a quien la Administración le hubiere negado la autorización para realizar la obra proyectada, podrá acudir a la Asamblea General de Copropietarios para que reconsidere la determinación.

presentación externa del Conjunto. Las modificaciones o mejoras físicas diferentes a las anteriores podrán ser realizadas previo el cumplimiento de los siguientes requisitos: 1) Que el Copropietario interesado obtenga la licencia de construcción respectiva, ante las autoridades municipales correspondientes, en caso de que la naturaleza de la obra o las normas municipales lo exigen. 2) Que la obra proyectada no comprometa la solidez, estabilidad, seguridad y salubridad de la edificación; que no afecte los servicios o zonas comunes ni altere las fachadas exteriores ni interiores o la volumetría de las edificaciones. 3) Que el Copropietario obtenga la previa autorización escrita de la Administración quien sólo podrá negarla cuando la obra contravenga los requisitos anteriores.

PARÁGRAFO 1: El Copropietario a quien la Administración le hubiere negado la autorización para realizar la obra proyectada, podrá acudir a la Asamblea General de Copropietarios para que reconsidere la determinación.

PARÁGRAFO 2: De acuerdo a la decisión tomada por la Asamblea General de Copropietarios, realizada el doce (12) de enero de 2016, Acta No. 038 en el numeral 5, el área representada por el apartamento 1001 del Edificio que hace parte del Conjunto Cerrado Hacienda Calambeo quedará exceptuada de lo dispuesto en el texto inicial del presente artículo, en razón a que allí se podrán hacer las modificaciones físicas necesarias, con el fin de que las mismas, surjan hasta dos (2) unidades de dominio privado, proceso que se deberá sujetar a lo descrito en los numerales 1,2 y 3 del presente artículo y las demás normas concordantes al tema que se hallen dentro del Reglamento de Propiedad Horizontal. Las obras se deberán llevar a cabo respondiendo a las normas de convivencia que se tengan estipuladas o las que se creen por medio de la Asamblea General de Copropietarios, para regular el impacto de las mismas.

En razón al numeral 2 del presente artículo, el copropietario que tenga el dominio sobre el apartamento 1001 y que pretenda adelantar las modificaciones necesarias para la división del

	<p><u>área establecida, deberá contar con sendas certificaciones de profesionales especializados en el área, en donde conste que el desarrollo de las obras no comprometan la solidez, estabilidad, seguridad y salubridad de la edificación, además que no afecte los servicios ozonas comunes ni altere las fachadas exteriores ni interiores o la volumetría de las edificaciones. Los costos de las obras civiles que requiera realizar para tal fin, serán de costo total del propietario de dicha unidad. Así mismo, este deberá velar por el cuidado y buen uso de las zonas comunes durante el desarrollo de las obras.</u></p>
--	---

Ahora bien, en la hora 5 y minuto 30 de la grabación de la asamblea ordinaria 2022 parte 2 celebrada el día 15 de marzo de 2022 en las proposiciones y varios se aprueba la reforma estatutaria, ya que se dice expresamente lo siguiente:

“Con un quorum de 89.82% se aprueba el acuerdo de la modificación de los artículos 41 y 8”

De otro lado, en la planilla adjunta al acta se puede verificar la sumatoria del Quorum las cuales se encuentran debidamente firmadas, tal como se puede observar a continuación:

**CONJUNTO CERRADO
HACIENDA CALAMBEO**
PLANILLA DE FIRMAS ASISTENCIA ASAMB. GRAL ORDINARIA 1° CONVOCATORIA
MARTES 15 DE MARZO 2022

No. Unid.	NOMBRE PROPIETARIO	COEF.	FIRMA ASISTENTE	No. Cedula	
X 101	MARIELA VELEZ Y/O EDELBERTO CUESTA CEDANO	3,36%	<i>[Signature]</i>	27.949300	Poder
X 201	DOLLY AGUIRRE DE JIMENEZ	3,40%	<i>[Signature]</i>	65421510	
202	JENNY ARANGO Y/O HECTOR MAYORGA	3,39%	<i>[Signature]</i>	23526731.	*
X 301	MARTHA QUIROGA DE ECHEVERRY	3,39%	<i>[Signature]</i>	27.949300	
X 302	LUIS HUMBERTO GONZALEZ Y/O/MARICELLY ZULUAGA	3,39%	<i>[Signature]</i>	27.949300	Poder
401	ANTONIO MELO SALAZAR	3,39%	<i>[Signature]</i>	14207863	*
X 402	MARIA URUEÑA DE MORENO (Q.E.P.D)	3,39%	<i>[Signature]</i>		
X 501	INVERSIONES C&C S.A.S	3,39%	<i>[Signature]</i>	38.244955	*Poder
502	MARIA DEL ROSARIO LEON	3,39%	<i>[Signature]</i>	14.217962	*Poder
X 601	JAIME ALBERTO GALEANO GARZON	3,39%	<i>[Signature]</i>	93362748	*Poder
X 602	CATALINA Y SERGIO ARBELAEZ BOLAÑOS	3,39%	<i>[Signature]</i>	93262948	*Poder
701	SANTRASEN - S.A.S	3,39%	<i>[Signature]</i>	27.949300	*Poder
702	ESPERANZA GRISALES CASTILLO	3,39%			
801	NICOLAS E ISABELLA CORTEZ CASTRO	3,39%	<i>[Signature]</i>	38.244955	*
802	EDILBERTO HERNANDEZ P. Y/O BERTA ALICIA. ROJAS BASANTE	3,39%	<i>[Signature]</i>	93362748	*Poder
901	SOCIEDAD URBANIZACIONES Y PARCELACIONES LTDA	3,39%	<i>[Signature]</i>	41470857	*
902	NELLY SUSANA ACOSTA PRADA	3,39%	<i>[Signature]</i>	27.949300	*Poder
Penh	OLGA LUCIA PERDOMO VARON	7,08%	<i>[Signature]</i>	65421510	
1	MARIA ESPERANZA CUENCA	4,98%	<i>[Signature]</i>	79901509	*Poder
2	YULY LEZAMA LOZANO	4,98%	<i>[Signature]</i>	34330053	
3	RAQUEL MERCEDES TRIANA LOPEZ	4,98%	<i>[Signature]</i>	38235780	
4	JUAN MANUEL FERNANDEZ GOMEZ	4,98%	<i>[Signature]</i>	22.742066.	Poder
5	BLADIMIRO MOLINA VERGEL	4,98%	<i>[Signature]</i>	14.376500	
6	JAIME ENRIQUE SALAZAR PALACIOS	4,98%	<i>[Signature]</i>	14.217962	
7	GERMAN CHARRY ALCALA Y/O ALBA E. CHARRY SILVA	4,98%	<i>[Signature]</i>	14.217962	Poder
Local	MARIA DEL ROSARIO LEON RODRIGUEZ	0,45%	<i>[Signature]</i>	14.217962	Poder
	TOTAL COEFICIENTE	100,00%			

[Signature]
CARMENZA BASTO SALAZAR
REPRESENTANTE LEGAL

[Signature]
MARIO FERNANDO CASTRILLON USMA
REVISOR FISCAL

Como puede establecerse se cumple con el consenso calificado al momento de decidir sobre la reforma estatutaria, por lo que mal haría una autoridad judicial es declarar nula una decisión que ha sido aprobada de manera autónoma por los copropietarios de la propiedad horizontal demandada.

Independientemente de la etapa donde se haya tomado la decisión consensuada de manera calificada, lo cierto es que con un quorum superior al 70% se aprobó la reforma estatutaria que promovió la señora Olga Lucia Perdomo frente los artículos 41 y 8.

3.2 DE LA NATURALEZA DE PROPOSICIONES Y VARIOS EN ASAMBLEAS.

Independientemente de la etapa donde se haya tomado la decisión consensuada de manera calificada, lo cierto es que con un quorum superior al 70% se aprobó la reforma estatutaria que promovió la señora Olga Lucia Perdomo frente los artículos 8 y 41.

Asimismo, frente al argumento sobre relacionado con que en ninguna parte del orden del día se incluyó la reforma estatutaria, es de señalar que, según el concepto jurídico No. 220-44600 de la Superintendencia de Sociedades, establece lo siguiente:

"(...) es preciso traer a colación el artículo 182 del Código de Comercio el cual es del siguiente tenor:

"En la convocatoria para las 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..." (subraya fuera del texto).

De acuerdo con lo anterior, solo basta con que exista un pronunciamiento y/o sugerencia por parte de cualquiera de las personas allí presentes para que los miembros de la asamblea traten temas que no se encuentran incluidos en el orden del día, máxime cuando en los artículos 38 y 39 de la Ley 675 de 2001 señalan que es la oportunidad legal que tienen los copropietarios de ventilar todos los asuntos propios de la propiedad horizontal y adoptar las medidas del caso.

Además, no sería lógico que cualquier punto no especificado expresamente, no pudiera ser sometido a consideración de la Asamblea General y consiguiente aprobación, pues se estaría desvirtuando el significado mismo de lo que es la reunión ordinaria, debiéndose entender, por consiguiente, que todos los temas de interés de los copropietarios y de los mismos asambleístas se encuentran incluidos implícitamente dentro de la convocatoria.

No existe norma legal, reglamentaria, que proscriba que en el punto de proposiciones y varios no se pueda incluir la reforma estatutaria puesto que la naturaleza de proposiciones y varios tenga objeto variado.

Es más, según lo establecido en el artículo 61 del Reglamento de Propiedad Horizontal expedido mediante Escritura 1932 del 6 de noviembre de 2003 en el numeral primero dice que nombrado el Presidente y Secretario, si es en Asamblea General Ordinaria, se procederá a probar el orden del día, el cual se podrá, inclusive, variar o adicionar y si es Asamblea General Extraordinaria se desarrollará el orden del día de la convocatoria sin variación alguna.

3.3. DE LOS PODERES AMPLIOS Y SUFICIENTES.

Ahora bien, es preciso mencionar la naturaleza de los poderes, ya que se tratan de documentos públicos autorizados por un notario que permiten a una persona, física o jurídica (llamado “*poderdante*”), designar a otra como su representante, de modo que pueda actuar en su nombre en determinados actos jurídicos.

El poder amplio y suficiente es el mismo poder general, y tiene como finalidad que el apoderado pueda decidir con plena libertad y a su arbitrio. Sin embargo, la facultad dispositiva debe ser expresa, es decir, debe constar claramente el poder.

A la presente contestación se adjuntan copias de cada uno de los poderes otorgados donde se puede verificar que el mandatario o delegado respectivo fue nombrado para que, en nombre y representación de un mandante plenamente identificado, asistiera a la asamblea ordinaria del 15 de marzo de 2022, con facultades de “voz y voto, de proponer, decidir, aprobar, elegir, y proponer el nombre del mandante para elección”.

Lo que se traduce en un poder amplio y suficiente para llevar a cabo todas las decisiones que se tomaran durante la misma, sin excluir ninguna clase específica como lo es una reforma estatutaria, que, dadas las vicisitudes propias del desarrollo de cualquier Asamblea Ordinaria, no pueden ser previamente previsibles en su totalidad, por lo que es propio del punto de proposiciones y varios que se solicite adición de puntos a tratar, deliberar y decidir en la misma.

3.4 EN RELACIÓN CON EL SUPUESTO CONFLICTO DE INTERESES DE LA SEÑORA OLGA LUCIA PERDOMO AL SER SECRETARIA DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA.

Ahora bien, frente a la pretensión relacionada con el conflicto de interés, es preciso indicar que no hay lugar debido a que, revisado el Reglamento de Propiedad Horizontal, se evidencia que no existe un artículo especial que establezca inhabilidades e incompatibilidades, por lo que este aspecto tiene un alcance más ético que normativo.

Además, si bien es cierto que la secretaria fue quién propuso la reforma, también lo es que ésta fue elegida conforme al artículo 61 del Estatuto, sin olvidar que también tiene calidad de copropietaria y por ende, tiene el derecho de realizar propuestas para ser decididas ante la Asamblea General.

La secretaria, según el Reglamento de Propiedad Horizontal (art 61) puede ser cualquier propietario elegido por la asamblea, como efectivamente sucedió, además la secretaria de la asamblea, como se observa en el texto del acta lo único que hizo fue transcribir los hechos tal como sucedieron, tal y como se puede verificar en las pruebas aportadas.

3.5. LOS ARTÍCULOS 8 Y 41 PROPUESTOS POR LA SEÑORA PERDOMO Y SU RELACIÓN CON LOS ARTÍCULOS LOS 23 Y 24 MENCIONADOS EN LA DEMANDA

Con el fin de verificar si se contrarían los artículos 23 y 24 del Reglamento de Propiedad Horizontal con la modificación propuesta es preciso traer a colación los mismos, con el fin de ilustrar al Despacho sobre el alcance de estos:

“ARTÍCULO 23. USO DE LOS BIENES COMUNES Y DERECHOS SOBRE ESTOS:

USO DE LOS BIENES COMUNES: Cada copropietario podrá servirse a su arbitrio de los bienes destinados al uso común, siempre que los utilice según su destino ordinario y no altere, modifique, obstruya o encierre las zonas comunes (salvo lo permitido en el artículo 38 del presente reglamento- MODIFICACIONES Y MEJORAS EN LOS BIENES COMUNES y en el artículo 39- MODIFICACIONES EN EL USO Y GOCE DE LOS BIENES COMUNES) y que no perturbe el uso legítimo de los demás Copropietarios. En su uso, los copropietarios estarán obligados a observar el máximo de diligencia y cuidado y responderán hasta de la culpa leve por el perjuicio que por su negligencia o mal uso se puedan ocasionar.

DERECHO SOBRE LOS BIENES COMUNES: Los bienes comunes pertenecen en común y proindiviso a los Copropietarios de los bienes privados, son indivisibles y mientras conserven su carácter de bienes comunes son inalienables, e inembargables en forma separada de los bienes privados.

El derecho sobre los bienes comunes será ejercido conforme lo previsto por la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2001).

La proporción de los derechos de cada uno de los Copropietarios de bienes privados tiene sobre los bienes comunes del Edificio está determinada por los coeficientes de copropiedad que adelante se determinarán.

PARÁGRAFO 1. En todo acto de disposición, gravamen, o embargo de un bien privado se entenderán incluidos los bienes comunes en la proporción antes mencionada, y no podrán efectuarse estos actos en relación con ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden.

PARÁGRAFO 2. De acuerdo con lo estipulado en el artículo 19 de la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2001) los bienes comunes no son objeto de impuesto alguno en forma separada de los bienes privados y de conformidad con lo establecido en el inciso 2 el artículo 16 de la misma ley, el impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes del conjunto, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo.”

“ARTÍCULO 24. DISPOSICIONES ESPECIALES SOBRE LOS BIENES COMUNES - SOBRE LOS BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO:

No podrán ser objeto de uso exclusivo aquellos bienes comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como son el antejardín, los accesos y circulaciones vehiculares y peatonales, los parqueos para visitantes, las áreas comunes del primer piso. De acuerdo con el artículo 22 de la Ley 675 de 2001 las terrazas, cubiertas, patios interiores y aislamientos o retiros si los hubiere, podrán ser asignados de manera exclusiva a los

copropietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos, así mismo podrán ser asignados como bienes comunes de uso exclusivo los parqueos para residentes y los depósitos ubicados en semisótanos o sótanos.

PARÁGRAFO 1. El o los propietarios de los bienes privados que en la actualidad o que en un futuro se les llegare a asignar el uso exclusivo sobre determinado bien común tales como los parqueos, depósitos, halls, terrazas o cubiertas, quedará obligado a no efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien, no podrá cambiar su destinación, deberá hacerse cargo de todos los mantenimientos y reparaciones a que haya lugar como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor y deberá hacerse cargo de todas las reparaciones y los mantenimientos locativos que se requieran por el desgaste ocasionado aun bajo uso legítimo, por paso del tiempo.

PARÁGRAFO 2. De acuerdo con el artículo veintitrés (23) de la Ley 675 de 2001, el o los copropietarios de los bienes privados que en un futuro se les llegare a asignar el uso exclusivo sobre un determinado bien común, deberá pagar las compensaciones económicas, de que trata el numeral 4 del mencionado artículo 23, por el uso exclusivo según lo que disponga, reglamento y apruebe la Asamblea General.

DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES: Los bienes comunes esenciales mencionados en los artículos 19 (DETERMINACIÓN DE LOS BIENES COMUNES ESENCIALES Y NO ESENCIALES), y 20 (AREAS DE LOS BIENES COMUNES) del presente reglamento, los bienes comunes resultantes por la exigencia de norma urbanística como equipamiento comunal, no podrán ser objeto de desafectación.

EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DE LOS BIENES COMUNES: La Asamblea General del CONJUNTO CERRADO HACIENDA CALAMBEO – PROPIEDAD HORIZONTAL, con el quorum de que trata el artículo 61 del presente documento y sin que sea necesaria la aprobación por mayoría calificada del 70%, podrá establecer una explotación económica de los bienes comunes que por su naturaleza permita tal posibilidad. Las contraprestaciones económicas obtenidas por la explotación o compensación económica antes mencionada serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del conjunto o a los gastos de inversión según lo decida la Asamblea, y en ningún caso podrán ser para beneficio personal del administrador, ni de ninguno de los residentes o copropietarios de los bienes privados.

PARÁGRAFO 1. Esta autorización de explotación económica no se podrá extender a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los bienes comunes.

PARÁGRAFO 2. La reglamentación de que trata el presente artículo debidamente aprobado por la Asamblea General será de estricto cumplimiento para todos los copropietarios, arrendatarios o tenedores a cualquier título.”

De conformidad con los artículos propuestos, para reforma, por la señora Olga Lucia Perdomo, copropietaria del Penthouse 1001, es pertinente enfatizar que el artículo 41 no contraría en ninguno de sus apartes los artículos 23 y 24 debido a que no guarda ninguna relación alguna con lo preceptuado en éstos últimos, puesto que el artículo 41 versa sobre las modificaciones a los bienes privados, mientras que los artículos 23 y 24

tratan únicamente acerca del uso de los bienes comunes y las disposiciones especiales sobre bienes comunes.

Respecto al artículo 8, y la relación o efectos que puede tener sobre los artículos 23 y 24 anteriormente descritos, se debe aclarar a su Despacho que se está convocando a una segunda asamblea para aprobar la reforma de los artículos del reglamento de propiedad horizontal que se puedan ver afectados por la reforma aprobada mediante Asamblea del 15 de marzo de 2022.

Lo anterior, conforme a lo acordado en la Asamblea General Ordinaria del 17 de mayo de 2022, en la cual se dispuso contratar unos servicios jurídicos para que se realicen las modificaciones del reglamento en los artículos inherentes a la división del apartamento 1001 debido a que el artículo 41 aprobado en la asamblea de 15 de marzo de 2022, comprometió otros artículos que también deberán de ser modificados.

3.6 EXCEPCIÓN GENÉRICA.

Comedidamente se solicita al señor Juez, que cualquier excepción que encuentre probada dentro del proceso, sea declarada oficiosamente.

IV. PETICIÓN.

Por las anteriores razones, se solicita DENEGAR las pretensiones de la demanda y en consecuencia, declarar probadas las EXCEPCIONES DE MÉRITO propuestas en la presente contestación de demanda.

V. PRUEBAS.

5.1. DOCUMENTALES:

1. Copia del acta de Asamblea General Ordinaria No. 57 del 15 de marzo de 2022.
2. Copia de la planilla de firmas de asistencia a la Asamblea General Ordinaria del 15 de marzo de 2022.
3. Copia del poder conferido por Alba Esperanza Charry, propietaria de la casa No. 7 del Conjunto Cerrado Hacienda Calambeo a Jaime Enrique Salazar para que asistiera en su nombre y representación a la Asamblea General Ordinaria del 15 de marzo de 2022.
4. Copia del poder conferido por María Esperanza Cuenca, propietaria de la casa No. 1 del Conjunto Cerrado Hacienda Calambeo a Edwin Gómez Triana para

- que asistiera en su nombre y representación a la Asamblea General Ordinaria del 15 de marzo de 2022.
5. Copia del poder conferido por Juan Manuel Fernández Gómez propietario de la casa No. 4 del Conjunto Cerrado Hacienda Calambeo a Candelaria Patricia De la Rosa Restrepo para que asistiera en su nombre y representación a la Asamblea General Ordinaria del 15 de marzo de 2022.
 6. Copia del poder conferido por Susana Nelly Acosta Prada, propietaria del apartamento No. 902 del Conjunto Cerrado Hacienda Calambeo a Martha Quiroga de Echeverry para que asistiera en su nombre y representación a la Asamblea General Ordinaria del 15 de marzo de 2022.
 7. Copia del poder conferido por Edilberto Hernández propietario del apartamento No. 802 del Conjunto Cerrado Hacienda Calambeo a Iván Humberto Molina para que asistiera en su nombre y representación a la Asamblea General Ordinaria del 15 de marzo de 2022.
 8. Poder conferido por Santiago Ramírez propietario del apartamento No. 701 del Conjunto Cerrado Hacienda Calambeo a Martha Quiroga de Echeverry para que asistiera en su nombre y representación a la Asamblea General Ordinaria del 15 de marzo de 2022.
 9. Copia del poder conferido por Sergio Arbeláez propietario del apartamento No. 602 del Conjunto Cerrado Hacienda Calambeo a Iván Humberto Molina para que asistiera en su nombre y representación a la Asamblea General Ordinaria del 15 de marzo de 2022.
 10. Copia del poder conferido por Catalina Arbeláez propietario del apartamento No. 602 del Conjunto Cerrado Hacienda Calambeo a Iván Humberto Molina para que asistiera en su nombre y representación a la Asamblea General Ordinaria del 15 de marzo de 2022.
 11. Copia del poder conferido por Jaime Galeano Garzón propietario del apartamento No. 601 del Conjunto Cerrado Hacienda Calambeo a Iván Humberto Molina para que asistiera en su nombre y representación a la Asamblea General Ordinaria del 15 de marzo de 2022.
 12. Copia del poder conferido por María del Rosario León propietaria del apartamento No. 502 del Conjunto Cerrado Hacienda Calambeo a Jaime Enrique Salazar para que asistiera en su nombre y representación a la Asamblea General Ordinaria del 15 de marzo de 2022.
 13. Copia del poder conferido por Ana Audiz Cruz de Castro propietaria del apartamento No. 501 del Conjunto Cerrado Hacienda Calambeo a Luz Eriadiz Castro para que asistiera en su nombre y representación a la Asamblea General Ordinaria del 15 de marzo de 2022.
 14. Copia del poder conferido por Maricelly Zuluaga propietaria del apartamento No. 302 del Conjunto Cerrado Hacienda Calambeo a Martha Quiroga de Echeverry para que asistiera en su nombre y representación a la Asamblea General Ordinaria del 15 de marzo de 2022.
 15. Copia del poder conferido por Edilberto Cuesta Cedano propietario del apartamento No. 101 del Conjunto Cerrado Hacienda Calambeo a Martha

- Quiroga de Echeverry para que asistiera en su nombre y representación a la Asamblea General Ordinaria del 15 de marzo de 2022.
16. Copia de la constancia de publicación del acta de asamblea No. 57 del 15 de marzo de 2022, con fecha del 11 de mayo de 2022.
 17. Copia del plano de los parqueaderos de visitantes y primer piso.
 18. Copia del plano del proyecto de modificación del apartamento 1001.
 19. Copia del plano del Conjunto Cerrado Hacienda Calambeo.
 20. Copia de la Resolución No. 456 del 12 de julio de 1996, mediante la cual se concede permiso para efectuar una construcción.
 21. Copia del concepto técnico expedido el 23 de febrero de 2022 por Luis Fernando Diaz, Ingeniero Civil Estructural del Conjunto Cerrado Hacienda Calambeo, relacionado con el estado actual del apartamento 1001.
 22. Copia del acta de Asamblea General Ordinaria No. 122 del 17 de mayo de 2022.
 23. Copia del acta de Asamblea General Extraordinaria 038 del 12 de enero de 2016 mediante la cual se autorizó la división del pent-house en dos apartamentos.
 24. Copia del Reglamento de Propiedad Horizontal expedido mediante Escritura 1932 del 6 de noviembre de 2003.
 25. Grabación de Asamblea Ordinaria del 15 de marzo de 2022.

5.2. INTERROGATORIO DE PARTE:

Solicito, señor (a) juez, se cite a la señora Carmenza Basto Salazar, Representante Legal de Conjunto Cerrado Hacienda Calambeo, o quien haga sus veces, para absolver el interrogatorio correspondiente. El cual podrá ser notificado en las direcciones que ya reposan dentro del escrito de demanda.

5.3. DECLARACIÓN DE TERCERO:

De conformidad con el artículo 212 del Código General del Proceso, me permito solicitar al Despacho, se sirva recibir la declaración de la siguiente persona:

- Fíjese hora y fecha para llevar a cabo la declaración del señor **ANTONIO MELO SALAZAR**, identificado con cédula de ciudadanía 14.207.863 quien se desempeña como Presidente Consejo de Administración, rendirá declaración respecto de las hechos ocurridos durante la asamblea ordinaria del 15 de marzo de 2022 objeto de impugnación.

Dirección de notificación: amscsmw@yahoo.com

VI. ANEXOS.

- Poder debidamente conferido para actuar conforme la Ley 2213 de 2022 junto con la constancia de la procedencia de los mismos.
- Copia del certificado de la representación legal del Conjunto Cerrado Hacienda Calambeo, expedido por el Director de Espacio Público, Secretaría de Gobierno-Alcaldía Ibagué mediante constancia N° 1520-0031949 del 16 de mayo de 2022.

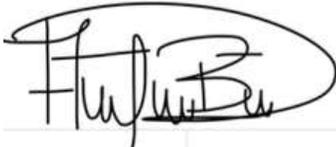
VII. NOTIFICACIONES.

Para efectos de notificación la suscrita las recibe en la Cra 9 N° 57 24 Centro Comercial Acqua Power Center de Ibagué – Tolima Oficina 810 y al correo electrónico angela.bejarano@wlegalb.co

Mi representada las recibe en el correo electrónico conjuntoc.hdac@gmail.com

Agradeciendo la atención prestada.

Cordialmente,



Angela J Bejarano Daza
C.C. N° 52.969.566 de Bogotá.
T.P. 164.027 del C.S. de la J.
Apoderada.