

Señor

**JUEZ SEGUNDO (02) CIVIL DEL CIRCUITO DEL CIRCUITO DEL DEPARTAMENTO DEL
ARCHIPIELAGO DE SAN ANDRÉS, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA**

E.

S.

D.

REFERENCIA: PROCESO DECLARATIVO DE IMPUGNACIÓN DE ACTO DE
ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

DEMANDANTES: VIVIAN ARISTIZABAL CALERO, PATRICIA FORERO
SAMPER, CRISTINA FORERO SAMPER, ANDREA FERNANDA DIANA
CAROLINA GUZMAN MUÑOZ, LUCERO DE IUARÍA SANDOVAL
MORCILLO, MARÍA TERESA GUARÍN RAMIREZ E IVAN CABRERA RAAD

DEMANDADO: CONJUNTO TURÍSTICO SOUTH END VILLAS RESORT AND
APARTMENTS.

RADICADO: 88001-3103-002-2022-00043-00

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

OSCAR IVAN GARZÓN GUEVARA, mayor de edad, residente y domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con Cedula de Ciudadanía No. 1.013.576.976 de Bogotá D.C. y Tarjeta Profesional No. 190.229 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado judicial del **CONJUNTO TURÍSTICO SOUTH END VILLAS RESORT AND APARTMENTS**, con domicilio en el departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, identificada con NIT. No. 800.203.923-7, representada legalmente por la señora **LOURDES ESTER BORRERO BACA**, mayor de edad, residente y domiciliada en el municipio de San Andrés Islas, identificada con Cedula de Ciudadanía No. 32.825.749 de Soledad (Atlántico), tal como consta en el poder aportado y el Certificado de Inscripción y Representación Legal expedido por el Jefe de la oficina jurídica de la gobernación del departamento Archipiélago de San Andrés,

Providencia y Santa Catalina; encontrándome dentro de la oportunidad legal respectiva, procedo a **CONTESTAR LA DEMANDA** promovida por la **VIVIAN ARISTIZABAL CALERO y OTROS**, de la siguiente manera:

I. OPORTUNIDAD.

La presente contestación de la demanda se allega en tiempo oportuno, de acuerdo con el conteo de términos que a continuación refiero:

- A.** El **CONJUNTO TURÍSTICO SOUTH END VILLAS RESORT AND APARTMENTS**, fue notificada personalmente del auto admisorio de la demanda mediante comunicación de la que trata el Art. 291 del Código General del Proceso (en adelante C.G.P.), de fecha del veintidós (22) de julio de 2022.
- B.** Conforme al acta de notificación personal de fecha del veintidós (22) de julio de 2022, de la Representante Legal del **CONJUNTO TURÍSTICO SOUTH END VILLAS RESORT AND APARTMENTS**, el Juzgado compartió el hace entrega del expediente, avizorando el término de veinte (20) días, que empezaron a correr a partir del veintitres (23) de julio de 2022, en los términos de la Ley 2213 de 2022.
- C.** En ese sentido, los veinte (20) días para contestar la demanda empezaron a contar desde el día veintitres (23) de julio de 2022 y culminan el día veintidós (22) de agosto de 2022.
- D.** Se recuerda que el día quince (15) de agosto de 2022 fue día feriado en Colombia.

II. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA.

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 2 del Art. 96 del C.G.P., frente a las pretensiones del demandante, me pronuncié expresa y concretamente, adelantando que nos oponemos a todas y cada una de ellas, por carecer de hecho y de derecho, así:

Frente a la primera pretensión: NOS OPONEMOS

*“Que se DECLARE LA NULIDAD DEL ACTO APROBADO EN EL ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS N°24 CTVS DEL **CONJUNTO TURÍSTICO SOUTH EN VILLAS SOUTH END VILLAS RESORT AND APARTMENTS, NIT 800.203.923-7, CELEBRADA EL DÍA 05 DE ABRIL DE 2022 DE MANERA VIRTUAL, EN CUANTO SE REFIERE A LAS SIGUIENTES DECISIONES TOMADAS DENTRO DE LA MISMA:***

- A. *La convocatoria a la asamblea no cumple con los requisitos exigidos por la ley, pues en el orden del día no se menciona por ningún lado de la propuesta que dentro de la asamblea hicieron 2 de los propietarios en proposiciones y varios, (...)*
- B. *En la asamblea de copropietarios que se llevó a cabo el día 05 de abril de 2022 en el punto de proposiciones y varios dos (2) de los copropietarios lanzaron una propuesta, la cual se encuentra transcrita en el acta que se impugna, se trata de imponer la suma de \$ 30.000 diarios por persona que visite o alquile el bien inmueble, (...)*

El **CONJUNTO TURÍSTICO SOUTH END VILLAS RESORT AND APARTMENTS** se **OPONE** a la misma y por tanto a su prosperidad, pues como se demostrará a lo largo de este proceso declarativo de impugnación de acto de asamblea general de copropietarios y con las pruebas que se aportan con el presente escrito de contestación, no se cumplen los presupuestos procesales ni legales para que se declare la nulidad del acto.

Frente a la segunda pretensión: NOS OPONEMOS

“QUE SE CONDENE A costas al **CONJUNTO TURÍSTICO SOUTH EN VILLAS SOUTH END VILLAS RESORT AND APARTMENTS, NIT 800.203.923-7, REPRESENTADA LEGALMENTE POR LA SEÑORA LOURDES ESTER BORRERO BACA, CC. N° 32.825.749**”

El **CONJUNTO TURÍSTICO SOUTH END VILLAS RESORT AND APARTMENTS** se **OPONE** a la misma y por tanto a su prosperidad de la solicitud de costas y gastos.

III. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS DE LA DEMANDA.

A continuación, procedemos a referirnos a los hechos expuestos por la parte actora en el mismo orden en que fueron narrados en el escrito de demanda:

Frete al primer hecho: ES CIERTO

Contesto: Es cierto, el **CONJUNTO TURÍSTICO SOUTH END VILLAS RESORT AND APARTMENTS** realizó Asamblea General Ordinaria de Copropietarios.

Frete al segundo hecho: ES CIERTO

Contesto: Es cierto, el **CONJUNTO TURÍSTICO SOUTH END VILLAS RESORT AND APARTMENTS** realizó Asamblea General Ordinaria de Copropietarios y que, dentro de esta, se dio aprobación a los 9 puntos expuestos, los cuales se encontraban taxativos en la convocatoria de la asamblea.

Frente al tercer hecho: ES PARCIALMENTE CIERTO

Contesto: Es parcialmente cierto, el hecho se puede dividir en dos puntos así:

El primer punto, indica que dos de los propietarios lanzaron propuesta que se trata de imponer la suma de \$ 30.000 diarios por persona que visite o alquile el bien inmueble, es cierto en su totalidad, pues como obra en grabación y en acta de asamblea así sucedió este hecho.

El segundo punto, denuncia que debido a la propuesta se afecta el derecho pleno de dominio de los propietarios de los inmuebles pertenecientes a la copropiedad **CONJUNTO TURÍSTICO SOUTH END VILLAS RESORT AND APARTMENTS**, situación que no es verdadera, pues en ningún momento la copropiedad afecta el título de dominio sobre el inmueble.

Frente al cuarto hecho: ES PARCIALMENTE CIERTO

Contesto: Es parcialmente cierto, como indica la parte demandante con los asistentes a la asamblea se formuló la siguiente pregunta *¿apruebo la propuesta de los señores Alvaro Wills y Fernando Gandini disminuyendo el valor a pagar por persona y por noche de 40.000 a 30.000 pesos?*, a lo que los asambleístas respondieron en el siguiente porcentaje:

SI – 82.48%

NO – 13.30%

VOTO EN BLANCO – 0%

ABSTENCIÓN 4.22%

La propuesta se aprobó con el coeficiente de participantes en la reunión y por lo tanto se continuo con las disposiciones planeadas para la misma.

No es cierto que se este afectando el derecho de propiedad de la demandante, pues la copropiedad no esta perturbando el título de dominio que tiene esta sobre su inmueble.

Sin embargo, varias de las precisiones que realiza la apoderada de la parte demandante, son comentarios subjetivos, y los mismos tendrían que estar soportados y fundamentados.

Frente al quinto hecho: NO ES UN HECHO

Contesto: La parte demandante está presentando una interpretación que evidentemente no es un hecho, sino es la transcripción de la norma.

Adicionalmente se le recuerda el artículo 8 del decreto 579 del 15 de abril de 2020, en su numeral 2 indico que las asambleas ordinarias de las propiedades horizontales solo podrían hacerse de manera presencial

“a más tardar dentro del mes calendario siguiente a la finalización de la declaratoria de emergencia económica, social y ecológica”¹

Dado lo anterior, la demandante indica que la pandemia ya no se encuentra vigente, cabe aclarar que para la fecha de la asamblea aun el país se encontraba en emergencia sanitaria, hasta el 30 de junio de 2022² se levanto la emergencia sanitaria, por lo anterior todo tipo de asambleas debieron de practicarse de forma virtual.

Sin embargo, varias de las precisiones que realiza el abogado de la parte demandante, son comentarios subjetivos, que tendrían que estar soportadas.

Frente al sexto hecho: NO ES CIERTO

Contesto: No es cierto, el presidente de la asamblea lanzo la pregunta y el sistema cuantifico las respuestas, debido a que al inicio de la reunión se contaba con el 82,921%, se entiende que como obligación de los copropietarios es permanecer en la asamblea.

Adicionalmente frente a la acusación, se le recuerda a la demandante que en el párrafo del artículo 11 del reglamento de la propiedad horizontal, indica

¹ Decreto 579 del 15 de abril de 2020, “Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica”

² Decreto 655 del 28 de abril de 2022 – art 11 “Por el cual se imparten Instrucciones en virtud de la emergencia sanitaria generada por la pandemia del Coronavirus COVID-19 y el mantenimiento del orden público, se decreta el aislamiento selectivo con distanciamiento individual responsable y la reactivación económica segura”

textualmente que las unidades de vivienda no podrán usarse para fines turísticos, si bien es cierto que el objetivo de este canon extra es suplir los gastos de administración y mantenimiento de zonas comunes por el ingreso de turistas a la copropiedad.

Sin embargo, varias de las precisiones que realiza el abogado de la parte demandante, son comentarios subjetivos, pues tendrían que estar soportadas.

IV. EXCEPCIONES Y MEDIOS DE DEFENSA.

4.1 CADUCIDAD DE LA ACCIÓN

La presente excepción se formula como quiera, que la demandante hace constar su acción de un proceso DECLARATIVO DE IMPUGNACIÓN DE ACTO DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS y, por ende, de conformidad con el artículo 382 del Código General del Proceso, dispone:

“La demanda de impugnación de actos o decisiones de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado, solo podrá proponerse, so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo y deberá dirigirse contra la entidad.”

Entendiendo la caducidad como la finalización del plazo para iniciar acción judicial sobre determinado hecho jurídicamente relevante, y como lo indica el Tribunal Superior de Medellín, sala civil en sentencia del Auto 072 del 22 de julio de 2022, así:

*“La caducidad en concepto de la doctrina y la jurisprudencia, está ligada con el concepto de plazo extintivo en sus especies de perentorio e improrrogable, el que vencido, la produce sin necesidad de actividad alguna ni del juez ni de la parte contraria. **De ahí que puede afirmarse que***

hay caducidad cuando no se ha ejercido un derecho dentro del término que ha sido fijado por la ley para su ejercicio.... el fin de la caducidad es preestablecer el tiempo en el cual el derecho puede ser últimamente ejercido... en la caducidad se considera únicamente el hecho objetivo de la falta de ejercicio dentro del término prefijado, prescindiendo de la razón subjetiva, negligencia del titular y aun la imposibilidad del hecho"³

Es decir, que los términos de la caducidad iniciaron a contar desde el día en que se presentaron los hechos, es decir, desde el cinco (05) de abril del año 2022 y se contaba con dos (02) meses para iniciar la acción y debido a que no se puede evidenciar la fecha de radicación de la misma e interrumpida la caducidad, se solicita la misma debido a nuestro derecho de alegarla, por lo anterior proponemos la CADUCIDAD de la acción, ya que si pasaron dos meses esta debe de ser declarada por el Juez, con el fin de dar cumplimiento a la normativa preexistente desarrollada en el artículo 382 del Código General del Proceso.

En este entendido, se podría entender que la demanda fue radicada en fecha extemporánea y se dio la caducidad de la acción de impugnación de acta de asamblea.

4.2 INDEBIDA INTERPRETACIÓN NORMATIVA

La presente excepción se formula debido a que no se logra entender el motivo por el cual la demandante indica que en proposiciones y varios se debió de haber indicado las propuestas a discutir en la asamblea ordinaria.

Cabe resaltar que este espacio denominado "PROPOSICIONES Y VARIOS" es una facultad otorgada a los asambleístas una sola vez al año en la asamblea ordinaria, espacio diseñado para que luego de haber presentado todos los puntos se deliberé acerca de propuestas o inquietudes que tenga cualquiera de los asistentes

³ Tribunal Superior de Medellín, sala civil en sentencia del Auto 072 del 22 de julio de 2022, proceso 050013103006 2021-00240 01, MP JOSÉ GILDARDO RAMÍREZ GIRALDO.

de la reunión en curso, debido a esto, resulta imposible determinar cuales pueden ser las opiniones o propuestas de los diferentes asambleístas presentes.

Por ende, señora juez no procede la pretensión de la demandante, al solicitar la nulidad del acto por motivo de una indebida citación en la convocatoria de asamblea ordinaria, pues de acuerdo con el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, cumple con todas las disposiciones normativas. No existe motivo alguno de invalidez del acto y mucho menos de la convocatoria.

Al realizar un análisis detallado de la convocatoria (anexo de pruebas) se logra identificar en que en el punto decimo de la convocatoria anuncia "proposiciones" que tal y como lo indica el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, busca que se discutan las propuestas y observaciones que tienen los copropietarios; Tal es así que no existe indebida convocatoria a la asamblea ordinaria.

4.3 NO VIOLACIÓN AL DERECHO DE PROPIEDAD

La presente excepción se formula teniendo en cuenta lo expuesto y el derecho fundamental de violación que indica la demandante, lo que es indebido señora juez. Al realizar un análisis detallado del mismo el DERECHO DE PROPIEDAD en ningún escenario se le esta violando a la parte demandante.

El dominio de su propiedad no se está arrebatando por parte de ningún copropietario ni por parte de la copropiedad, así mismo, la copropiedad en ningún momento tiene intensiones de apropiarse de su inmueble, tampoco busca hacer daño de este y menos generar cualquier afectación que pueda afectar su título de propietaria.

El USO, GOCE y DISPOSICIÓN del inmueble de la parte demandante no se ve afectado por esta decisión tomada en asamblea, puesto que la demandante esta ejerciendo la posesión material pacífica y no se le esta violando la misma.

La copropiedad no busca sobrepasar límites de decisiones propias sobre el título de dominio del inmueble, lo que se busca regular es el alquiler vacacional inmuebles pertenecientes a la copropiedad.

Estas personas que llegan con motivo de vacaciones y alquilan por unos días un inmueble perteneciente a la copropiedad no están pagando seguros de viaje, pólizas de accidentes entre otras, como es sabido por usted señora juez, nosotros como copropiedad debemos de adquirir todo tipo de seguros que puedan evitarnos una posible responsabilidad civil extracontractual posterior por cualquier accidente que se pueda presentar en la copropiedad, con algunos de estos turistas.

Por lo que se deja claro, que no se busca un pecunio propio y mucho menos una afectación al título de dominio de los propietarios, lo que se busca es poder salvaguardar la copropiedad y a sus asociados de cualquier eventualidad futura por este tipo de alquileres que resultan no regulados por la ley.

4.4 CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE CITACIÓN

La Doctrina nos indica que la citación es el mecanismo por el cual se da aviso a los asociados o copropietarios para su participación en las asambleas y su derecho a decidir sobre el orden del día, así:

*"Es el llamado o aviso que hace quien convoca, a todos los miembros de una comunidad, los asociados, y por interpretación constitucional de la Honorable Corte Constitucional extensiva a los residentes para que participen en la reunión de propietarios, donde los propietarios, sus representantes o delegados tienen el derecho de liberar y manifestar su propia voluntad a través del voto y donde para ejercer este derecho el propietario ha de concurrir, o su representante o su delegado, según el caso."*⁴

⁴ Martínez D. Andrés, La Propiedad Horizontal y su Administración p.p 210 y ss, cuarta edición 2016, Edi, Librería Ediciones del profesional LTDA

Tal es así que el **CONJUNTO TURÍSTICO SOUTH END VILLAS RESORT AND APARTMENTS** cumplió a cabalidad los requisitos de la citación a asamblea ordinaria de copropietarios de acuerdo con lo establecido por la norma, que son los siguientes:

- Día, fecha y hora
- Quien convoca, fundamento legal o estatutario
- Motivo de la convocatoria
- Sitio de la reunión
- Propuesta orden del día
- Advertencias a los propietarios
- Anexos⁵

Por lo anterior la Copropiedad dio cumplimiento al artículo 39 de la ley 675 de 2001, con el fin de dar cabal acatamiento al contenido normativo de la convocatoria, por lo tanto, no existe deficiencia en la citación como lo indica la parte demandante en sus pretensiones.

4.5 FINALIDAD DE LAS “PROPOSICIONES Y VARIOS”

La finalidad de “proposiciones y varios” dentro de una asamblea ordinaria no refiere a un tema específico, por el contrario, es un punto en el orden del día que otorga la oportunidad, a cualquier miembro de la asamblea, para proponer durante la reunión un tema cualquiera, alguno que el propietario considere necesario.

Indica la Superintendencia de Sociedades lo siguiente:

*“tratándose de una reunión ordinaria, es **perfectamente viable que la asamblea, a propuesta de un director o de cualquier asociado, se ocupe, en este caso de la reforma de que da cuenta en su escrito a pesar de no***

⁵ Martínez D. Andrés, La Propiedad Horizontal y su Administración p.p 215 y ss, cuarta edición 2016, Edi, Librería Ediciones del profesional LTDA

haberse incluido en el aviso de convocatoria como punto del orden del día"

(Negrilla fuera de texto)⁶

Bajo la interpretación de lo expuesto por la Superintendencia de Sociedades, deja claro que dentro de las asambleas ordinarias se pueden dar propuestas de los asociados con el fin de dar un mejor manejo administrativo y financiero a la copropiedad.

Tomado lo anterior, la Copropiedad dentro de su asamblea ordinaria dio viabilidad a que sus copropietarios lanzaran propuestas que dieran soluciones a la administración luego de presentar sus balances, dentro de las proposiciones como comúnmente sucede en este tipo de reuniones, y así mismo se dio cumplimiento a la finalidad al objetivo planteado en este punto de la asamblea enunciado en la convocatoria.

V. PRUEBAS

5.1. DOCUMENTALES

5.1.1. Reglamento de propiedad horizontal

5.1.2. Listado de preguntas sometidas a votación en asamblea ordinaria 2022 del **CONJUNTO TURÍSTICO SOUTH END VILLAS RESORT AND APARTMENTS**

5.2. INTERROGATORIO DE PARTE

5.2.1. Con fundamento en lo previsto en el artículo 198 del Código General del Proceso, respetuosamente solicito señalar fecha y hora para que los demandados absuelvan personalmente el interrogatorio de parte que sobre los hechos y pretensiones materia de este litigio le formularé.

⁶ Oficio 220-44600 con radicado Rad. 444,895-0, responde al asunto ¿En las reuniones ordinarias se pueden tratar asuntos no incluidos en el orden del día y decidir sobre los mismos?

Me reservo el derecho de formular dicho interrogatorio mediante pliego escrito o hacerlo verbalmente en la misma audiencia, tal como lo permite el artículo 202 del Código General del Proceso.

VI. ANEXOS

Anexo al presente escrito los siguientes documentos de forma electrónica:

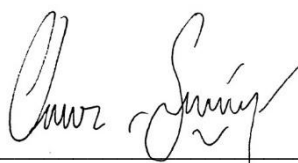
- 1.1. Poder con el que actúo.
- 1.2. Certificado de Existencia y Representación Legal de **CONJUNTO TURÍSTICO SOUTH END VILLAS RESORT AND APARTMENTS**
- 1.3. Las pruebas documentales referidas.

VII. NOTIFICACIONES

La **CONJUNTO TURÍSTICO SOUTH END VILLAS RESORT AND APARTMENTS** recibe notificaciones en la Avenida circunvalar KM 16 Sector Punta Sur y/o al correo electrónico: lurdesborrero@hotmail.com

El suscrito apoderado en el Km 4.7 vía Chía – Cajicá, Centro empresarial Sabana Park Health & Business, torre 3 oficina 507 Cajicá, teléfono 8661660 o al correo electrónico ogarzong@abogadosbaluarte.com

De forma atenta,



OSCAR IVAN GARZÓN GUEVARA
ogarzong@abogadosbaluarte.com
C.C. 1.013.576.976 de Bogotá
T.P. 190.229 del C.S.J.