

Señor

JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE LA MESA CUNDINAMARCA
E. S. D.

Nosotras **VICTOR LEONARDO GUERRERO SARMIENTO** y **ELIZABETH SARMIENTO PARRA**, mayores de edad, de esta vecindad, identificados con las cédulas de ciudadanía cuyos números aparecen al pie de cada una de nuestras firmas, por medio del presente escrito manifestamos a Usted que conferimos poder amplio y suficiente a **GONZALO ESCOBAR CARDOSO** abogado en ejercicio, portador de la cédula de ciudadanía número 3.073.224, documento de identidad expedido en la ciudad de La Mesa Cundinamarca y tarjeta profesional número 33.461 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en nuestros nombres y representación proceda a **CONTESTAR** la demanda a que se contrae el **Proceso Ejecutivo Singular de Mínima Cuantía (Radicación No. 2021-00157)** que a través de apoderado judicial ha iniciado en contra mía el señor José Hollman Urrego Zipa y bajo este mandato ejerza la defensa de nuestros intereses patrimoniales afectados con la prosecución de esta acción forzada, conforme a hechos y circunstancias que narrara nuestro apoderado en el contexto de esta contestación.

Para los efectos indicados en el artículo 5 del Decreto 806 de 2020, informamos a su Señoría que la dirección electrónica de nuestro mandatario judicial es **gescobar56@hotmail.com**, con teléfono celular 3194142579, dirección que coincide con la inscrita en el registro nacional de Abogados

Dejamos expresa constancia que entendemos cabalmente los alcances de este mandato, otorgado de manera libre y espontánea.

Desde otra óptica informamos al Señor Juez que poseemos como correo electrónico **sareli99@gmail.com**, con teléfono celular de contacto número 3103145245 y recibimos notificaciones en el Conjunto Getsemani, ubicado en la vereda La Trinidad, de este Municipio, vía La Mesa San Joaquín, Kilometro 3, Casa 10 de la Manzana E.

Nuestro apoderado, además de las facultades propias del presente mandato, tiene las de conciliar, recibir, transigir, desistir, sustituir,

reasumir este poder y todas aquellas que se estimen benéficas para mis intereses, tal como lo dispone el artículo 77 del Código General del Proceso.

Consecuencialmente, sirvase reconocerle personería para actuar.

Señor Juez, respetuosamente,

Victor L. Guerrero S.
VICTOR LEONARDO GUERRERO SARMIENTO
C.C. No. 5.824.588 de Ibagué Tolima

Elizabeth Sarmiento Parra
ELIZABETH SARMIENTO PARRA
C.C. No. 41.447.667 de Bogotá, D.C.

Acepto el poder conferido,

Gonzalo Escobar Cardoso
GONZALO ESCOBAR CARDOSO
C.C. No. 3.073.224 la Mesa Ciudad.
T.P. No. 33.461 del C. S. de la J.

Señor
JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE LA MESA CUNDINAMARCA
E. S. D.

REF:	<i>Ejecutivo Singular Mínima Cuantía.</i>
Radicación	<i>No. 2021-00157</i>
Ejecutante	<i>Conjunto Residencial Getsemaní.</i>
Ejecutados	<i>Víctor Leonardo Guerrero Sarmiento y Otra.</i>

GONZALO ESCOBAR CARDOSO, mayor de edad, abogado en ejercicio, portador de la cédula de ciudadanía número 3.073.224 de La Mesa Cundinamarca y tarjeta profesional número 33.461 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como procurador judicial de **VICTOR LEONARDO GUERRERO SARMIENTO** y **ELIZABETH SARMIENTO PARRA**, en circunstancia legal, con este escrito procedo a **CONTESTAR** la demanda de la referencia, a lo cual me refiero en los vocablos que siguen:

A LOS HECHOS

AL PRIMERO. - Lo admito. Evidentemente, ese título escriturario contiene la protocolización del Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Getsemaní.

AL SEGUNDO. - Lo admito. Igual comentario que al punto anterior. Ciertamente, la Casa 10 Manzana E se halla ubicada dentro del mentado Conjunto.

AL TERCERO. - Lo admito. Ciertamente ese reglamento recoge los preceptos de la Ley 675 de 2001 en cuanto a sus principios de orden fundamental.

AL CUARTO. - Lo admito. Esos coeficientes no resisten argumentación contraria.

AL QUINTO. - Lo admito. Esas obligaciones no merecen reparo alguno.

AL SEXTO. – Lo admito. Los valores adeudados pueden ser cobrados coercitivamente, siempre que la gestión sea adelantada por quien le corresponde jurídicamente hacerlo.

AL SEPTIMO. – No lo admito. No me consta.

AL OCTAVO. No lo admito. La designación del aquí poderdante se halla en entredicho.

En el mecanismo defensivo que propondré con este escrito hago claridad sobre este tópico.

AL NOVENO. No lo admito por cuanto quien expide el título contentivo de las obligaciones perseguidas carece de mandato legal para extender **ese** documento.

AL DECIMO. - Lo admito. Ciertamente los ejecutados son propietarios de ese inmueble.

AL DECIMO PRIMERO. No lo admito. Cuando el documento base de recaudo sea expedido por la persona a quien le competente dicha función, ese escrito podría llenar las exigencias del canon 422 del Código General del Proceso.

Basta tan solo entender que ese documento lo expide, repito, quien no está facultado para ello.

AL DECIMO SEGUNDO. - No me consta.

AL DECIMO TERCERO. - Lo admito. El poder obra en la foliatura. Insisto lo rubrica quien no ostenta la condición necesaria para esos fines,

A LAS PRETENSIONES

Inicialmente debo opinar que, si bien, las pretensiones de la demanda se hallan dirigidas a conseguir el pago de esas sumas de dinero, insolutas a la fecha, su cobro judicial lo avanza el apoderado de quien escasea de potestad legal para iniciar dichos cobros.

En este puntual aspecto, abrigando la confianza que mi disertación tenga eco en su Despacho y en salvaguardia de los intereses del extremo pasivo, formulo el siguiente pliego exceptivo de mérito que soporto en hechos y escenarios que conllevan a su cuidadoso estudio.

Tal dispositivo defensivo lo rubrico de la manera que sigue:

CARENCIA ABSOLUTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA.

Primeramente, es menester precisar que el artículo 48 de la Ley 675 de 2001 indica que estas acciones se deben avanzar con base en el certificado de deuda que para esos efectos despache el administrador.

Y en este justo aspecto valga la pena comentar dos puntos céntricos que ayudan al desatasque del debate.

1. - Los ejecutados están en mora del pago de esas sumas, las cuales deben ser cubiertas a órdenes de la **ASOCIACIÓN FEMENINA DE VIVIENDA DEL TEQUENDAMA ASOFEVITEQ**, no como lo planeta el extremo activo en el libelo.

No hay que olvidar que una cosa es la **ASOCIACIÓN FEMENINA DE VIVIENDA DEL TEQUENDAMA ASOFEVITEQ**, con NIT 808000552-5 y otra **EL CONJUNTO RESIDENCIAL GETSEMANÍ**, con NIT 900607093-6, siendo entes totalmente diferentes, haciendo claridad que, conforme a lo dispuesto en el Capítulo II, artículo 8, literal d) de los estatutos de **ASOFEVITEQ**, estos pagos **los recauda solamente la susodicha Asociación**.

Siempre los asociados han cubierto esas expensas en favor de **ASOFEVITEQ**.

2. - El señor José Hollman Urrego Zipa, quien extiende poder para incoar este proceso, se granjea ser el **Administrador del Conjunto Residencial Getsemaní**, designación que es objeto de controversia jurídica, no es la persona indicada para desarrollar esta gestión, puesto que, hablando de su designación como tal, **los artículos 38 y 39 del Reglamento de Propiedad Horizontal** que contienen las funciones de los dignatarios, indican que el **Administrador será elegido por el Consejo de Administración**, suceso que no se realizó de esa manera, concluyéndose de esta premisa que su nominación se halla en reprobación y como tal, por este hecho, adicional a que las sumas debidas deben ser cubiertas a **Asofeviteq** y no al **Conjunto Residencial Getsemaní**, esta acción

forzada padece de protuberantes inexactitudes de procedimiento que deben ser objeto de examen riguroso por parte del operador judicial.

Es que conforme el artículo 50 de la Ley 675 de 2001 la representación legal de la copropiedad recae en el Administrador, quien es nombrado por la Asamblea General de Propietarios “salvo en los casos en los que exista el Consejo de Administración, donde será elegido por dicho órgano.”.

Una coletilla de jurisprudencia al respecto indica:

“ La designación del administrador por el consejo de administración cuando este exista, no desconoce el derecho de participación de todos los copropietarios, pues son ellos precisamente los que en asamblea general han elegido a sus integrantes de entre los propietarios de las unidades privadas respectivas, para que en cumplimiento de las atribuciones que les confiere la ley y el reglamento nombren al administrador, creando con ello un procedimiento razonable que permita la agilización en la toma de decisiones. La eficiencia y la eficacia no son sólo principios predicables de la función administrativa del orden estatal, son, en concepto de la Corte, principios de ineludible aplicación en todos los escenarios en los que hayan de adoptarse decisiones que afectan los intereses de una copropiedad, en donde se hace indispensable que los principios en cuestión irradian todas las decisiones de suerte que se aseguren la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.(Sentencia SC 127/04 Corte Constitucional. Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltrán Sierra).

*Aquí resulta sano anunciar que las Actas a través de las cuales, irregularmente se hizo esa designación, son objeto de **controversia jurídica que desata el Juzgado Civil del Circuito de esta ciudad.***

De esta manera el título contentivo de las obligaciones acosadas ejecutivamente debe ser librado por el administrador sin ningún requisito adicional.

Nadie más está autorizado para correr dicho documento.

*Aquí ese instrumento **lo libra quien no se halla capacitado** para esos fines.*

*Pero si lo anterior no bastara, las cantidades debidas, ahora objeto de esta acción forzada, el extremo pasivo las tiene contraídas con la **Asociación Femenina de Vivienda del Tequendama Asofeviteq**, no con el **Conjunto Residencial Getsemaní.***

Con apoyo en lo anterior, al rompe se advierte que confiere poder quien no está delegado para ello y se cobra la deuda en favor de quien no se halla capacitado para reclamarla.

Una apostilla jurisprudencial enseña

“El artículo demandado se ocupa de regular lo referente a la acción ejecutiva dirigida a obtener judicialmente el pago de las expensas por los deudores morosos o retardados, y dispone que en tales procesos sólo podrán exigirse por el juez competente, como anexos a la respectiva demanda: (i) el poder debidamente otorgado; (ii) el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad; (iii) el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y (iv) copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior.(Sentencia C 929 de 11 de noviembre de 2007. Magistrado Ponente Dr. Rodrigo Escobar Gil)

En mi franciscano entender este módulo refuerza el ataque frontal que arremeto contra los hechos y pretensiones de la demanda.

Como colofón he de dejar por sentado que en múltiples ocasiones asuntos de poca monta se convierten con el tiempo en problemas de magnitudes insospechadas y aquí, según lo informa el extremo pasivo, el arribo del señor José Hollman Urrego Zipa a

ese Conjunto Residencial, se ha convertido en un verdadero viacrucis, pues su carácter pendenciero y su afán intrínseco de cazar innecesarias controversias jurídicas, tienen al borde de la desesperación a los propietarios de viviendas en ese sitio, a donde la convivencia, la paz y el sosiego se han tornado insoportables.

Ellos no niegan el pago de esas expensas, pero consideran un verdadero despropósito la iniciación de este proceso, existiendo otras vías que hubieran permitido el pago de esos valores sin necesidad de acudir a la jurisdicción.

Esta mi posición de cara a los hechos y pretensiones de la demanda.

Y en punto al tema probatorio, me adhiero en un todo a las traídas con la demanda.

ANEXOS

Acompaño con este escrito lo que sigue:

1.- Caratula de la Escritura Publica No.1534 del 7 de septiembre de 2002 de la Notaria Única de La Mesa Cundinamarca, que contiene **EL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DE LA ASOCIACIÓN FEMENINA DE VIVIENDA COMUNITARIA DEL TEQUENDAMA ASOFEVITEQ.**

2.- Fotocopias simples de los folios 27, 27 vuelto, 28, 28 vuelto y 29 de la mencionada Escritura que contienen cláusulas del mentado título escriturario, cuyo texto permite claridad en cuanto a lo dicho anteriormente.

3.- Fotocopia simple del auto que admitió la demanda en el Juzgado Civil del Circuito de esta ciudad: a través de la cual se controvierte la elección del Administrador.

4.- Poder conferido para contestar la demanda y estar atento al desarrollo de esta acción forzada.

NOTIFICACIONES

El suscrito las recibe en su domicilio de la calle 8 No. 15-88 de La Mesa Cundinamarca, dirección electrónica es gescobar56@hotmail.com, con teléfono celular de contacto 3194142579.

Tanto el extremo activo como el pasivo las reciben en las direcciones que registra la demanda.

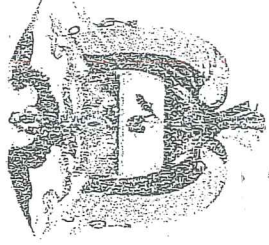
Por lo mismo, díguese imprimirle a este escrito el trámite de rigor que establece la ley para estos procesos.

Señor Juez con respeto,

Gonzalo Escobar Cardoza

GONZALO ESCOBAR CARDOSO
C.C. No.3.073.224 La Mesa Cund.
T.P. No. 33.461 del C. S. de la J.

República de Colombia



Departamento de Cundinamarca

NOTARÍA ÚNICA
DEL CÍRCULO

La Mesa



Miguel Dancur Baldovino
NOTARIO

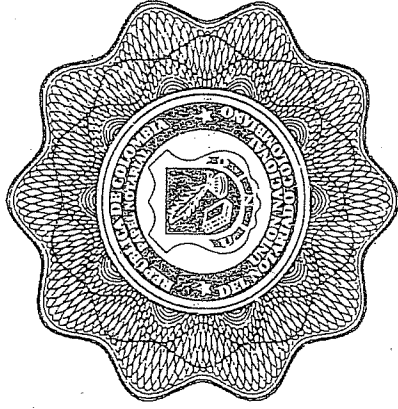
Copia PRIMERA Escritura Pública No. 1.534

Día 7 Mes SEPTIEMBRE Año 2.002

ACTO O CONTRATO

ELEVACION A ESCRITURA PUBLICA REGLAMENTO
DE COPROPIEDAD QUE HACEN:

ASOCIACION FEMENINA DE VIVIENDA COMUNITARIA
DEL TEQUENDAMA "ASOFEVITEQ"



AA 7883758

1.534/02

HOJA No. 27

miembros principales o suplentes; sus decisiones serán informadas a los copropietarios del Conjunto mediante comunicado escrito suscrito por el secretario o en su defecto por el

Administrador. De todas las decisiones o actuaciones tomadas por el Consejo se dejará constancia en un libro suscrito por el presidente y el secretario. =====

ARTICULO TRIGESIMO OCTAVO: FUNCIONES Y ATRIBUCIONES DEL

CONSEJO ADMINISTRADOR. El Consejo de Administración tendrá

las siguientes funciones: =====

Designar al administrador y fijar su remuneración. =====

Crear los cargos para el funcionamiento del conjunto, señalar su forma de pago y sus funciones. =====

Reglamentar la forma y la oportunidad en que los copropietarios deben hacer los pagos correspondientes a las expensas ordinarias y extraordinarias. =====

Proponer a la asamblea general de copropietarios la realización de planes y programas de mejoras innovaciones, modificaciones, reformas, obras de reconstrucción o reparación parcial o total a los bienes o áreas comunes. ==

Disponer la realización de reparaciones de carácter extraordinario e imprevisible cuando su omisión o aplazamiento pueda resultar causando perjuicios a la comunidad. =====

Vigilar la administración y manejo del conjunto y llevar las iniciativas y proyectos de los reglamentos y procedimientos tendientes a que se mantenga el orden y la armonía entre los copropietarios y ocupantes de los inmuebles y de la forma de uso y manejos de los bienes

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

comunes. =====

Autorizar al administrador para designar apoderado judicial o extrajudicial para las actuaciones en que se requiera la intervención de un profesional o especialista y para iniciar acción judicial administrativa o política concerniente a cuestiones que afecten los legítimos intereses de la comunidad no solo con respecto a terceros sino también con cualquier copropietario o grupo de copropietarios. =====

Elaborar y someter a consideración de la asamblea general el presupuesto anual de ingresos y egresos, para la conservación, mantenimiento y reparación de los bienes y servicios de la propiedad común, acompañado del respectivo proyecto de contribuciones periódicas a cargo de los copropietarios o saldo a su favor. El consejo podrá delegar esta función al administrador pero será solidario ante la Asamblea General. =====

Rendir anualmente a la asamblea un informe de labores acompañado de un balance de ingresos y egresos de la vigencia anterior. =====

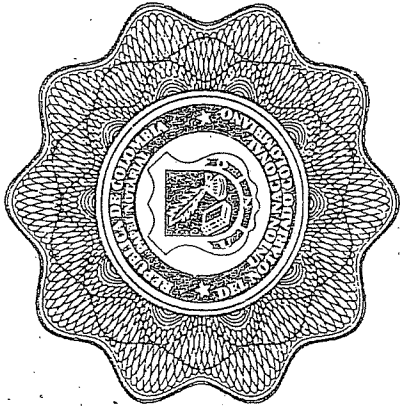
Autorizar previamente al administrados todos los gastos rutinarios y aquellos de extrema urgencia que ocurrieren en el transcurso de cada ejercicio. =====

Autorizar al administrador en cada caso para celebrar actos, operaciones o contratos cuando la naturaleza o cuantía del asunto exceda sus facultades. =====

Examinar y aprobar las cuentas, balances, informes que ha de pasar a consideración de la Asamblea General y proponer determinaciones que se crean las más acertadas en relación con saldos sobrantes o utilidades extraordinarias. =====

Estudiar y proponer las negociaciones y contratos cuya autorización compete a la **asamblea General**. =====

Convocar directamente o por conducto del administrador del



AA 7883759

1.534/02

HOJA No. 28

conjunto a las asambleas ordinarias o extraordinarias, de acuerdo a lo estipulado en este reglamento. =====

Celebrar todos los contratos para la buena marcha del conjunto o mejorar que hayan que hacerse en el cumplimiento de órdenes de la asamblea y mejorar la ejecución y cumplimiento pudiendo delegar estas funciones en el administrador cuando lo considere del caso. =====

Quando el presupuesto ordinario resulte insuficiente, deberá convocar a la asamblea a sesiones extraordinarias, a fin de que se elaboré un adicional y se recalculen los aportes y se hagan trasladados presupuestales según sea la necesidad. =====

Si por cualquier causa la asamblea no aprobará en sesión ordinaria el presupuesto para el respectivo año o no fijara los montos de las contribuciones correspondientes, queda el consejo de administración autorizado para señalarlos hasta tanto la asamblea se reúna y lo haga. ===== El acta que contenga dicha resolución y en el cual liquiden las cuotas correspondientes a cada copropietario, prestará mérito ejecutivo. =====

Autorizar al administrador para que invierta los dineros del fondo de reserva en bienes de reconocida seguridad y liquidez, tales como valores bursátiles, bonos, cédulas de capitalización, fondos de inversión, corporaciones de ahorro y vivienda, etc., a fin de que dicho fondo no permanezca improductivo cuando el mismo sobrepase más del doble del valor de las cuotas de administración correspondientes a un mes y siempre y cuando la asamblea no disponga su aplicación para otros fines concretos de interés común. =====

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Aplicar a los copropietarios las sanciones que este reglamento le autoriza. =====

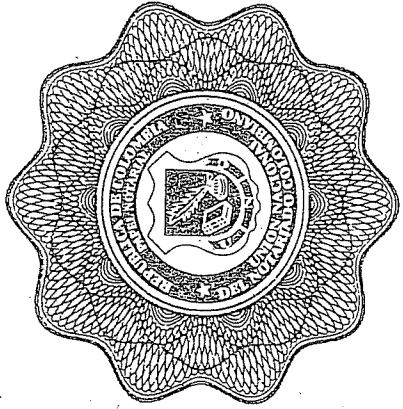
En general, ejercer todas las funciones que además le delegue la asamblea y las que no estén adscritas a otros organismos o funcionarios administrativos, así como compete al consejo certificar las deudas por expensas comunes. =====

ARTICULO TRIGESIMO NOVENO: ADMINISTRADOR. Será designado

por el consejo de administración, al tenor de lo dispuesto en este reglamento. El administrador será el representante

legal de los copropietarios del conjunto y el órgano de comunicación entre ellos y terceros. Ejecutará sus funciones bajo la inmediata dirección del consejo de administración y responderá ante la asamblea por la buena marcha de los asuntos del conjunto y de todos los bienes de propiedad común del mismo. Tendrá bajo su dependencia a los empleados subalternos. Podrá ser una persona natural o jurídica en cuyo caso deberá ser nombrado un representante legal. Antes de entrar a ejercer el cargo garantizará el manejo de los fondos a su cuidado, mediante el otorgamiento de un seguro de manejo y cumplimiento, expedido por una compañía o mediante una caución real, en la cuantía que señale el consejo de administración. En caso de que dicha garantía deba hacerse exigible, la función la ejercerá el presidente del consejo de su oportunidad. El administrador será elegido por el período de un año y podrá ser elegido indefinidamente. El período se inicia el primer día del mes siguiente en que fue elegido y podrá ser removido en cualquier tiempo por voluntad del consejo, si durante el período del cargo no cumple satisfactoriamente las funciones asignadas. El administrador declarado cesante o

renunciante tendrá la obligación de rendir cuenta detallada



AA 7883760

1.534/02

HOJA No 29

y documentación de su gestión y hacer entrega a su sucesor de todos los libros, documentos, depósitos, enseres, etc., dentro de los quince (15) días de notificada la aceptación

de su renuncia a la resolución de su retiro. No podrá el administrador retener fondos del conjunto en compensación de créditos suyos discutidos o litigiosos.

2

ARTICULO CUADAGESIMO: FUNCIONES Y ATRIBUCIONES DEL

ADMINISTRADOR: El administrador como mandatario representativo del conjunto, tiene las siguientes funciones y atribuciones: =====
Ejecutar los mandatos de la Asamblea General y del Consejo de Administración. =====
Vigilar el estricto cumplimiento de las disposiciones legales que regulan los derechos y obligaciones de los copropietarios. =====
Velar por la conservación, mantenimiento y buen uso de los bienes, áreas, instalaciones y servicios comunes, así como velar por la tranquilidad, seguridad y salubridad de los usuarios y propender a su armónica convivencia. =====
Disponer la realización de reparaciones de carácter extraordinario e imprevisible, cuando de su omisión pueda resultar perjuicios a la comunidad, convocando inmediatamente al Consejo de Administración. =====
Exigir a los copropietarios el cumplimiento oportuno y efectivo de las resoluciones que dicte la Asamblea o el Consejo Administrativo. =====

~~calcular, cobrar o recibir los aportes o cuotas ordinarias~~

~~y/o extraordinarias aprobadas por la Asamblea General.~~

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LA MESA, CUNDINAMARCA
CÓDIGO 253863103001
CALLE 8 # 19-88 OFICINA 206 EDIFICIO JÁBACO, TELEFAX 8472246
jccmesa@cendoj.ramajudicial.gov.co

La Mesa, Cundinamarca, Septiembre 18 de 2020

CLASE DE PROCESO:	IMPUGNACIÓN DE ACTAS
RADICACIÓN:	253863103001-2020-00069-00
DEMANDANTE:	ASOCIACIÓN FEMENINA DE VIVIENDA COMUNITARIA DEL TEQUENDAMA - ASOFEVITEQ
DEMANDADA	CONJUNTO RESIDENCIAL GETSEMANÍ

Presentada en debida forma la demanda, y como quiera que se encuentran reunidos los requisitos exigidos por los artículos 82, 83, 84, 85, 382 del Código General del Proceso, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO. ADMITIR la demanda verbal de **IMPUGNACIÓN DE ACTAS DE ASAMBLEA** adelantada por la ASOCIACIÓN FEMENINA DE VIVIENDA COMUNITARIA DEL TEQUENDAMA - ASOFEVITEQ contra el CONJUNTO RESIDENCIAL GETSEMANÍ.

SEGUNDO. Tramítese el presente juicio por el procedimiento **VERBAL**. En consecuencia, **CÓRRASE** traslado a la parte demandada, por el término de VEINTE (20) días, como lo indica del artículo 369 del Código General del Proceso.

TERCERO. NOTIFIQUESE a la parte demandada en la forma prevista por los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso.

CUARTO. RECONOCER personería al abogado Gonzalo Escobar Cardoso como apoderado de la parte demandante, en los términos y para los efectos del poder conferido.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,

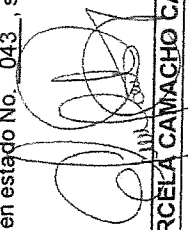
ANGÉLICA MARÍA SABIO LOZANO
JUEZA

**Juzgado Civil del Circuito de La Mesa,
Cundinamarca**

La Mesa, 21 de septiembre de 2020

Por anotación en estado No. 043, se notifica el auto anterior.

La Secretaria,



ELIMIN MARCELA CAMACHO CASTIBLANCO