

Señores

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

E. S. D.

Asunto: Contestación de la demanda

Demanda de Impugnación de Actas

Rad. 50001315300120210024700

Demandante: INVERSIONES DE ADMINISTRADORA HERGON & CIA LTDA

Demandado: CONJUNTO RESIDENCIAL ARANJUEZ II PROPIEDAD HORIZONTAL

Cordial saludo

CAMILO ANDRES ALVAREZ RUIZ, mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando en mi calidad de apoderado de la parte pasiva del presente asunto, según poder debidamente conferido en lo términos del decreto 806 de 2020, de la manera más atenta me dirijo a su despacho, y encontrándome en el término legal para tal fin, con el ánimo de dar contestación a la demanda, de la cual se notificó el auto admisorio, vía correo electrónico, el pasado 29 de noviembre de 2021, para lo cual procedo en los siguientes términos:

A LAS PRETENSIONES

Me opongo a la prosperidad de las mismas, de acuerdo con los argumentos que paso a exponer.

A LOS HECHOS

AL HECHO PRIMERO: No me consta, que se pruebe

AL HECHO SEGUNDO: No me consta, que se pruebe

AL HECHO TERCERO: En la numeración realizada por el apoderado de la parte demandante, se omitió el hecho tercero, razón por la cual no haré mención al mismo.

AL HECHO CUARTO: Es cierto

AL HECHO QUINTO: No es cierto.

AL HECHO SEXTO: No es cierto.

AL HECHO SÉPTIMO: No es cierto.

AL HECHO OCTAVO: No es cierto.

AL HECHO NOVENO: No me consta, que se pruebe

ARGUMENTOS DE DEFENSA

Sea lo primero aclarar, señor juez, que, a la luz del artículo 3 del reglamento de propiedad horizontal, esto es Escritura Pública No. 2.587 del 17 de junio de 1996 corrida en la Notaría Primera del Círculo Notarial de Villavicencio, prevé que, en los casos no regulados, se resolverán teniendo en cuenta los preceptos de la ley 182 de 1948 y el decreto reglamentario 1365 de 1986; por otro lado, el artículo 86 de la ley 675 de 2001, señala:

ARTÍCULO 86. RÉGIMEN DE TRANSICIÓN. *Los edificios y conjuntos sometidos a los regímenes consagrados en las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, se registrarán por las disposiciones de la presente ley, a partir de la fecha de su vigencia y tendrán un término de un (1) año para modificar, en lo pertinente, sus reglamentos internos, prorrogables por seis (6) meses más, según lo determine el Gobierno Nacional.*

Transcurrido el término previsto en el inciso anterior, sin que se hubiesen llevado a cabo las modificaciones señaladas, se entenderán incorporadas las disposiciones de la presente ley a los reglamentos internos y las decisiones que se tomen en contrario serán ineficaces (...) (Subrayado mío)

De la normatividad anteriormente transcrita, se avizoran dos (2) situaciones a saber:

- I. El reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial Aranjuez II P.H. no ha sufrido modificaciones con ocasión de la expedición de la ley 675 de 2001.
- II. Ante la ausencia de modificaciones y/o adecuaciones a los preceptos de la ley 675 de 2001, las disposiciones de dicha ley se entenderán incorporadas al reglamento de propiedad horizontal.

Así las cosas, para resolver el presente asunto, se debe acudir, no solo a lo indicado en el Reglamento de Propiedad Horizontal, Escritura Pública No. 2.587 del 17 de junio de 1996 corrida en la Notaría Primera del Círculo Notarial de Villavicencio, sino que también, en lo no regulado, debemos remitirnos a los preceptos de la ley 675 de 2001.

Ahora bien, el artículo 26 de la ley 675 de 2001, "(...) los coeficientes de copropiedad **se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular**, con respecto al área total privada del edificio o conjunto (...)"

Del anterior texto transcrito, nótese, señor juez, que es clara la normatividad en indicar que los coeficientes de propiedad se calcularán, teniendo como base, el área privada **CONSTRUIDA** de cada inmueble.

En el caso sub examine, la demandante solamente cuenta con área construida en los inmuebles local 1 y local 2, y los demás inmuebles relacionados en la tabla anexa en el hecho quinto, no se encuentran contruidos ni en proceso de construcción.

A su turno, el artículo 12 del Reglamento de Propiedad Horizontal, Escritura Pública No. 2.587 del 17 de junio de 1996 corrida en la Notaría Primera del Círculo Notarial de Villavicencio, estableció que dicha propiedad horizontal sería construida por etapas, así:

"(...) PARÁGRAFO TRANSITORIO: *En vista que el conjunto será construido por etapas (...)"*

En razón de lo anterior, es necesario traer a colación los presupuestos del artículo 7 de la ley 675 de 2001, así:

ARTÍCULO 7o. CONJUNTOS INTEGRADOS POR ETAPAS. *Cuando un conjunto se desarrolle por etapas, la escritura de constitución deberá indicar esta circunstancia, y regular dentro de su contenido el régimen general del mismo, la forma de integrar las etapas subsiguientes, y los coeficientes de copropiedad de los bienes privados de la etapa que se conforma, los cuales tendrán carácter provisional.*

Las subsiguientes etapas las integrará el propietario inicial mediante escritura s adicionales, en las cuales se identificarán sus bienes privados, los bienes comunes localizados en cada etapa y el nuevo cálculo de los coeficientes de copropiedad de la totalidad de los bienes privados de las etapas integradas al conjunto, los cuales tendrán carácter provisional.

En la escritura pública por medio de la cual se integra la última etapa, los coeficientes de copropiedad de todo el conjunto se determinarán con carácter definitivo.

Tanto los coeficientes provisionales como los definitivos se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley.

En el mismo sentido, indicó el artículo 13 del Reglamento de Propiedad Horizontal, Escritura Pública No. 2.587 del 17 de junio de 1996 corrida en la Notaría Primera del Círculo Notarial de Villavicencio la obligatoriedad del pago de las expensas de administración, situación que se entiende integrada en armonía con el artículo 29 de la ley 675 de 2001.

No obstante, en este caso particular, es necesario aclarar que la demandante no ha cumplido con su obligación del pago de las expensas de administración a que se encuentran obligados, razón por la cual se inició proceso ejecutivo ante el Juzgado Segundo Civil Municipal de Villavicencio, al cual le correspondió el radicado 50001400300220110066600.

Es de aclarar en este punto que la demandante, mediante artimañas, pretendió dar por terminado el mencionado proceso ejecutivo, allegando ante la secretaría de gobierno de Villavicencio copia de un acta fraudulenta, la cual le sirvió de soporte para hacer reconocer ante dicha entidad una persona diferente a la administradora debidamente reconocida por los copropietario, y suscribiendo un contrato de transacción, el cual fue allegado al Juzgado Segundo Civil Municipal de Villavicencio, en todo caso, la administración del condominio logró poner alto a esta situación de manera oportuna, sin que se diera por terminado el proceso ejecutivo.

Ahora bien, en este punto, es imperioso señalar al despacho que falta a la verdad la parte demandante al manifestar que no se aceptó la participación de la demandante a la asamblea; por el contrario, y como el mismo apoderado señala en el hecho sexto, fue la misma sociedad demandante quien, de manera voluntaria, se retiró de la asamblea.

Y es que así quedó consignado en el acta de asamblea de copropietarios, cuando señalan, en el numeral 5, “(...) El presidente de la Asamblea Extraordinaria otorga la palabra al señor Hernando Rojas Bazzani Representante Legal de la constructora Inversiones de administradora Hergon y CIA LTDA S.C.A quien expone que, si no lo van a tener en cuenta y a reconocer, por sugerencia de sus abogados se retirará de la reunión (...)”

Así las cosas, carece pues de asidero jurídico la manifestación de ilegalidad de las decisiones adoptadas por la Asamblea General de Copropietarios por no contar con el quorum estatutario. Y es que en este punto cobra especial relevancia lo dicho anteriormente, especialmente si tenemos en cuenta que, de acuerdo con lo señalado artículo 26 de la ley 675 de 2001, los coeficientes se calcularán de acuerdo con el área privada construida, para lo cual, como igualmente ya se ha señalado, la demandante solo cuenta con un porcentaje equivalente al 1,15%, habida cuenta que dicho porcentaje corresponde a las unidades efectivamente construidas a la luz del artículo 26 ibídem.

Por último, es necesario resaltar que, de manera sistemática, la demandante ha intentado mantener una posición dominante en la administración del condominio, con el fin de tomar decisiones que solo benefician sus propios intereses y en detrimento de los intereses de los copropietarios.

EXCEPCIONES PREVIAS

Indebida representación del demandante

Una vez revisados los documentos arrimados con el escrito de demanda, se encuentra que las facultades otorgadas en la Escritura Pública No. 5.494 del 18 de noviembre de 2015, no otorgan la facultad de otorgar poder a un abogado para iniciar cualquier tipo de acción.

Sobre el particular, el artículo 2156 del Código Civil, preceptúa:

“ARTICULO 2156. <MANDATO ESPECIAL Y GENERAL>. Si el mandato comprende uno o más negocios especialmente determinados, se llama especial; si se da para todos los negocios del mandante, es general; y lo será igualmente si se da para todos, con una o más excepciones determinadas.

La administración está sujeta en todos casos a las reglas que siguen.”

Más adelante, el artículo 2157 de la misma obra, señaló:

ARTICULO 2157. <LIMITACION DEL MANDATO>. El mandatario se ceñirá rigurosamente a los términos del mandato, fuera de los casos en que las leyes le autoricen a obrar de otro modo.

De la anterior normatividad, se avizora pues la obligatoriedad que tiene el mandatario de ceñirse puntualmente a lo señalado en el mandato; en el caso sub examine, el poder arrimado carece de la facultad de constituir apoderado judicial para la iniciación del proceso que se pretende.

Así las cosas, y teniendo en cuenta lo anterior, el presente asunto no puede continuar, teniendo en cuenta la incapacidad del apoderado para dar trámite a la presente acción.

Ineptitud de la demanda

Del escrito de demanda se resalta el acápite denominado “SUSPENSIÓN PROVISIONAL”, en el cual, el apoderado de la parte demandante solicita la suspensión de los efectos de las decisiones emanadas de la

Calle 40 No. 27 – 60 – Estudio 213
Conjunto Residencial El Prado
Teléfono 311 297 0399
Villavicencio – Meta - Colombia

asamblea general de copropietarios realizada el pasado 11 de julio de 2021, situación ésta sobre la cual versa la presente acción.

De lo anterior, y de manera oportuna, el despacho, con providencia del pasado 8 de octubre de 2021, señaló la improcedencia de la suspensión provisional deprecada, habida cuenta que los hechos de la demanda versan sobre dicha petición.

Así las cosas, claramente se avizora que la solicitud de medida cautelar elevada por el apoderado de la parte demandante, fue realizada con el único propósito de no agotar el requisito de procedibilidad señalado en la ley 640 de 2001.

Por lo anteriormente narrado, se debe entender que la parte demandante no cumplió con el requisito de procedibilidad requerido para la iniciación de la presente acción y, como consecuencia de ello, se debe rechazar de plano la presente acción, con el fin que se surta el requisito de procedibilidad.

DE LA SOLICITUD DE EXHIBICIÓN DE DOCUMENTOS

Nótese, señor juez, que la parte demandante solicita la exhibición del acta de asamblea extraordinaria de copropietario fechada 11 de julio de 2020.

Sea lo primero aclarar que, atendiendo a la contingencia causada por el Covid – 19, en el año 2020 no se realizó asamblea general de copropietarios; por otro lado, la asamblea general de copropietarios se reunió de manera extraordinaria el día 11 de julio de 2021.

Ahora bien, de los documentos que fueron allegados por la parte actora, se resalta copia del acta de asamblea de copropietarios fechada 11 de julio de 2021, acta ésta que está siendo objeto de reproche en la presente acción; así las cosas, no encuentra lógico esta defensa la solicitud elevada por la parte actora, máxime si se tiene en cuenta que son ellos mismos quienes allegan copia de la mencionada acta.

MEDIOS DE PRUEBA

Ruego al señor juez tener como tales los siguientes:

l) Documentales

- Copia de la convocatoria extraordinaria realizada por la Revisora Fiscal a los copropietarios del Conjunto Residencial Aranjuez II.
- Prueba de envío de la citación a la parte demandante al buzón electrónico lhrojas2003@yahoo.com
- Copia del Acta de Asamblea fechada 11 de julio de 2021.
- Certificación emanada por la Dirección de Justicia de la Secretaría de Gobierno Municipal de Villavicencio, donde consta la representación legal del conjunto.
- Oficio fechado 23 de junio de 2021, consecutivo 1551-26/171 emanado por el Director de Justicia de la Secretaría de Gobierno Municipal, con destino a la Fiscalía General de la Nación.
- Copia de los documentos que fueron radicados ante el Juzgado Segundo Civil Municipal, radicado 50001400300220110066600, con el fin de dar por terminado dicho proceso.
- Poder debidamente otorgado a mi favor.

II) Testimoniales

Sírvase, señor juez, escuchar el testimonio de las siguientes personas:

- El señor JULIO CESAR RICO HERNANDEZ, identificado con la cédula de ciudadanía 11.406.931, quien podrá ser contactado por intermedio del suscrito apoderado o en la Carrera 40 No. 5 A – 271 Sur, Casa 41 Canaguay – Rosablanca, o en el abonado telefónico (310) 559-2494. El testimonio del señor RICO HERNANDEZ es conducente, pertinente y necesario habida cuenta que fue él quien presidió la asamblea extraordinaria que se reprocha en la presente acción.
- El señor MAURICIO JAVIER VILLALBA OSPINA, identificado con la cédula de ciudadanía 91.298.812, Calle 1 No. 24 – 03, quien podrá ser contactado por intermedio del suscrito apoderado o en Multifamiliar 13, Casa 8, Conjunto San Sebastian, o en el abonado telefónico 317 3819002. El testimonio del señor VILLALBA OSPINA es conducente, pertinente y necesario teniendo en cuenta que el, en su calidad de copropietario, asistió a la asamblea extraordinaria que se reprocha en la presente acción y fue testigo presencial de lo allí ocurrido.
- La señora DIANA ROCIO CARDOZO GUALTEROS, identificada con la cédula de ciudadanía 53.154.750, quien podrá ser contactada por intermedio del suscrito apoderado o en la Calle 39B No. 17 – 41 Barrio Santa Helena, o en el abonado telefónico 310 280 0199

III) Interrogatorio de parte

Sírvase, señor juez, ordenar el interrogatorio de parte del señor LUIS HERNANDO ROJAS BAZZANI, apoderado general de la demandante, interrogatorio de parte que personalmente formularé.

Se pretende con esta prueba desvirtuar los hechos de la demanda.

Del señor juez.



CAMILO ANDRES ALVAREZ RUIZ
C.C. 1.121.879.168 de Villavicencio
T.P. 255.025 del C.S. de la J.