



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado

Honorable Magistrado

JUAN MANUEL DUMAS ARIAS

TRIBUNAL SUPERIOR DE CUNDINAMARCA SALA CIVIL FAMILIA

E. S. D.

REF. No. 252903103001 2019 00241 01 de JUAN MIGUEL VARGAS CEBALLOS, MARIA PATRICIA VARGAS CEBALLOS Y DANIEL VARGAS CEBALLOS contra
CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II c

Atento saludo.

MILTON FERNANDO AVELLO ALDANA identificado civilmente con la cédula de ciudadanía N° 11.522.110 de Pacho y profesionalmente con la Tarjeta Profesional de Abogado N° 140.249 del Consejo Superior de la Judicatura, en uso de la facultad otorgada por el artículo 322 numeral 3° del Código General del Proceso, comedidamente sustento el RECURSO DE APELACIÓN así:

SUSTENTACIÓN DEL RECURSO

Comedidamente solicito al Honorable Tribunal Superior de Cundinamarca a través de la Ponencia del Honorable Magistrado Juan Manuel Dumas Arias, que al hacer el estudio del presente asunto en ésta segunda instancia, considere cumplidos los presupuestos para declarar la prosperidad de las siguientes excepciones propuestas y como resultado de lo cual se revoque el fallo de primera instancia para mantener con plena vigencia el acta de la asamblea de copropietarios del 24 de marzo de 2019, con fundamento en éstos principales argumentos:



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado

1. Caducidad de la acción
2. Solicito se revoque la decisión de primera instancia y en su lugar se declare la prosperidad de la excepción denominada EXISTENCIA DE QUORUM DELIBERATORIO y DECISORIO. Existió quorum para deliberar y decidir en las reuniones de segunda convocatoria, conforme al Precedente judicial específico que orientó la aplicación del artículo 19 del reglamento de propiedad horizontal como valido para realizar la asamblea de copropietarios se segunda convocatoria y así superar la dificultad de una mayoría morosa. Debida convocatoria
3. Ineficacia del parágrafo transitorio de la cláusula decima del reglamento de propiedad horizontal, por ser contrario al artículo 29 , parágrafo segundo, de la ley 675 de 2001.
4. Solicito revocar el fallo y en su lugar declarar la prosperidad de la excepción denominada TEMERIDAD Y MALA FE EN LA DEMANDA.

Conforme se anunció en la convocatoria y lo autoriza el artículo 19 del Reglamento de Propiedad Horizontal, en concordancia con el artículo 41 de la ley 675 de 2001, se realizó asamblea o reunión de segunda convocatoria en los tiempos establecidos en el Reglamento de propiedad, por así autorizarlo el mismo artículo 41 de la ley 675 de 2001 al indicar "sin perjuicio de lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal"; por lo tanto, el quorum se estableció con el 20% de los coeficientes de copropiedad y por mandato de ésta disposición del artículo 19 del Reglamento de Propiedad Horizontal, en concordancia con el artículo 41 de la ley 675 de 2001, es legal y valido que se sesione y se decida con un número plural de socios, **CUALQUIERA QUE SEA EL PORCENTAJE DE COEFICIENTES REPRESENTADOS.**

Las pruebas aportadas al proceso dan cuenta de que efectivamente para el 24 de marzo de 2019 se encontraba registrado un número total de 19 copropietarios que representaban más del 20% del coeficiente de copropiedad, lo cual se evidencia con la firma estampada en el control de asistencia aportado.

El interrogatorio de parte y los testimonios escuchados en audiencia son evidencia del cumplimiento de los requisitos del artículo 18 del reglamento para efectuar la convocatoria, así como que todos los miembros de la



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado

asamblea general fueron debidamente convocados, lo cual se corrobora con el Reporte del Consejo de Administración respecto de la convocatoria efectuada (2 archivos adjuntos).

La condición de morosidad de los demandantes que sustentan las verdaderas razones que han dado origen a promover éste proceso judicial y que no es otro que tratar de torpedear el normal cause de las acciones de cobro y los fallos ejecutoriados en contra de los demandados para el recaudo de la cartera morosa.

1. CADUCIDAD DE LA ACCIÓN

Comedidamente solicito al despacho declarar la prosperidad de la excepción de caducidad de la acción propuesta, como quiera que entre la fecha de la realización de la Asamblea de Copropietarios del 24 de marzo de 2019 y el 4 de junio de 2019 (fecha en que se radicó la demanda), habían transcurrido más de dos meses que indica el artículo 382 de la ley 1564 de 2012, los cuales se vencieron el 24 de mayo de 2019.

Conforme a la ley 1564 de 2012 en su artículo 382. 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.**

Por mandato del artículo 118 del Cogido General del Proceso, “cuando el término sea de meses” como es el caso, “su vencimiento tendrá lugar el mismo día que empezó a correr del correspondiente mes”. El plazo de los dos meses, se cuentan por calendario, es decir que efectivamente se vencieron el 24 de mayo de 2019 por haber sido establecido en meses.

Solicito al despacho desestimar el argumento del demandante que pretende justificar la tardía radicación de la demanda en la interrupción del término por efecto de la vacancia judicial, pues al tenor del inciso final del artículo 118 del C.G. del P. esto no es posible, como quiera que no se trata



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado

de un término establecido en días si no en meses (dos meses, indica el artículo 382 del CGP) y conforme al inciso final citado solo cuando se trata de los términos en días no se tomarán en cuenta los de vacancia judicial ni aquellos en que por cualquier circunstancia permanezca cerrado el juzgado.

De la misma manera solicito se analice esta exculpación como un indicio grave en contra del demandante, quien pese a alegar la vacancia judicial como justificante del retraso en la radicación de la demanda, y que en efecto la demanda fue radicada el 4 de junio, conforme lo verificó la entonces apoderada de la Copropiedad y cuyas fotografías aportó en el recurso, misteriosamente aparece una nueva y conveniente fecha de radicación de la demanda distinta a la que pudo verificar la apoderada judicial de la Copropiedad:

“Previamente necesario es dejar constancia de que la suscrita abogada no ha tenido acceso al expediente en virtud de la pandemia, que antes del 19 de marzo de 2020 (fecha de cierre de los juzgados como medida preventiva) acudí al despacho para verificar la fecha de radicación de la demanda, y pude observar como única fecha de radicación la del 4 de junio de 2019 tanto en la carátula como lo enunció el Sr. Juez en audiencia (atribuyéndose a un posible error en la impresión de la carátula) como en el texto mismo de la demanda y sus correspondiente traslado así:



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA

ABOGADO

Calle 13 No. 5-42 Local 102 Casillero 045 Barrio Centro Municipio de Cota (Cundinamarca)
Celular: 3152433091 / E-mail:

2019-00241
04 JUN. 2019

Señores:

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA (REPARTO)
La ciudad.

Referencia: DEMANDA DE IMPUGNACION DE ACTOS DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, CELEBRADA EL DÍA DOMINGO 24 DE MARZO DE 2019, SIN EL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS LEGALES; CON SOLICITUD DE SUSPENSIÓN DEL ACTO IMPUGNADO.

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA, abogado en ejercicio, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., e identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.511.093 de Bogotá y con la Tarjeta Profesional No. 77.358 del Consejo Superior de la Judicatura; en virtud del poder otorgado por MARIA PATRICIA VARGAS CEBALLOS, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá e identificada con la cédula de ciudadanía No. 39.683.334 expedida en la ciudad Bogotá, con correo electrónico: ettervarg@hotmail.com, actuando en su nombre propio en su condición de propietaria de los lotes 3, 4, 5, 6 y 9 de la parcelación denominada: CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, así como en representación de: MARIA DEL CONSUELO VARGAS CEBALLOS, identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.728.222 expedida en Bogotá, con domicilio y residencia actual en MONTREAL (CANADA) y propietaria de los lotes 34, 35, 36, 37, 38 y 39 de la parcelación denominada: CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, en su condición de APODERADA GENERAL de ésta, según Escritura Pública No.5544 del 18 de julio de 2007 suscrita en la Notaría Sexta del Circuito de Bogotá D.C.; DANIEL VARGAS CEBALLOS, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.540.464 expedida en Zipaquirá, con domicilio y residencia actual en MONTREAL (CANADA), propietario de los lotes 19, 20, 21 Y 22 de la parcelación denominada CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, que fue constituida y reglamentada mediante la Escritura Pública No. 1337 del 3 de Marzo de 1992 de la Notaría Sexta de Bogotá D.C., y JUAN MIGUEL VARGAS CEBALLOS, persona mayor de edad, con domicilio y residencia actual en PORTOCOLOM MALLORCA (ESPAÑA), identificado con la cédula de ciudadanía número 19.269.246 expedida en Bogotá, propietario de los lotes 29, 30, 31, 32, 33 y 42 de la parcelación denominada CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, en condición de APODERADA GENERAL este según Escritura Pública No.7024 del 27 de noviembre de 2003 suscrita en la Notaría Sexta del Circuito de Bogotá D.C., por medio del presente escrito presentó **DEMANDA DE IMPUGNACIÓN DE ACTOS O DECISIONES DE ASAMBLEA**, en los términos del artículo 382 del CODIGO GENERAL DEL PROCESO en concordancia con la ley 675 de 2001, en relación con los actos o decisiones tomadas en **ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II** celebrada el día **DOMINGO 24 DE MARZO DE 2019**, y plasmada en el respectivo encabezado del acta así: **"ASAMBLEA ANUAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II Acta No. 34 de 2019 Fecha: Sábado 24 de MARZO de 2019 Lugar: Kiosko del CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II"**, en contra del: **CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II**, ubicado en la Vereda Bosachoque del Municipio de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, identificada con el Nit: 808001495-8, con domicilio en el Municipio de Fusagasugá (Cundinamarca), representado por su Administrador y Representante Legal inscrito: **JOSE GERMAN BELLO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 17.115.148 de Bogotá, y en el Municipio de Fusagasugá, o quien haga sus veces, a fin de que:

1. PRETENSIONES PRINCIPALES



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado

2019-00241
04 JUN. 2019

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA
ABOGADO

Calle 13 No. 5-42 Local 102 Casillero 045 Barrio Centro Municipio de Cota (Cundinamarca)
Celular: 3152433091 / E-mail.

Señores:
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA (REPARTO)
La ciudad:

Traslado

Referencia: **DEMANDA DE IMPUGNACION DE ACTOS DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, CELEBRADA EL DÍA DOMINGO 24 DE MARZO DE 2019, SIN EL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS LEGALES; CON SOLICITUD DE SUSPENSIÓN DEL ACTO IMPUGNADO.**

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA, abogado en ejercicio, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., e identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.511.093 de Bogotá y con la Tarjeta Profesional No. 77.358 del Consejo Superior de la Judicatura; en virtud del poder otorgado por **MARIA PATRICIA VARGAS CEBALLOS**, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá e identificada con la cédula de ciudadanía No. 39.683.934 expedida en la ciudad Bogotá, con correo electrónico: estervarg@hotmail.com, actuando en su nombre propio en su condición de propietaria de los Lotes: 3, 4, 5, 6 y 9 de la parcelación denominada: **CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II**, así como en representación de: **MARIA DEL CONSUELO VARGAS CEBALLOS**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.728.222 expedida en Bogotá, con domicilio y residencia actual en MONTREAL (CANADA) y propietaria de los lotes: 34, 35, 36, 37, 38 y 39 de la parcelación denominada: **CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II**, en su condición de APODERADA GENERAL de ésta, según Escritura Pública No.5544 del 18 de julio de 2007 suscrita en la Notaria Sexta del Círculo de Bogotá D.C.; **DANIEL VARGAS CEBALLOS**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.540.464 expedida en Zipaquirá, con domicilio y residencia actual en MONTREAL (CANADA), propietario de los lotes: 19, 20, 21 y 22 de la parcelación denominada **CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II**, que fue constituida y reglamentada mediante la Escritura Pública No. 1337 del 3 de Marzo de 1992 de la Notaria Sexta de Bogotá D.C., y **JUAN MIGUEL VARGAS CEBALLOS**, persona mayor de edad, con domicilio y residencia actual en PORTOCOLOM MALLORCA (ESPAÑA), identificado con la cédula de ciudadanía número 19.269.246 expedida en Bogotá, propietario de los lotes: 29, 30, 31, 32, 33 y 42 de la parcelación denominada: **CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II**, en condición de APODERADA GENERAL éste, según Escritura Pública No.7024 del 27 de noviembre de 2003 suscrita en la Notaria Sexta del Círculo de Bogotá D.C., por medio del presente escrito presento **DEMANDA DE IMPUGNACIÓN DE ACTOS O DECISIONES DE ASAMBLEA**, en los términos del artículo 382 del CODIGO GENERAL DEL PROCESO en concordancia con la ley 675 de 2001, en relación con los actos o decisiones tomadas en

Quiero llamar especialmente la atención del despacho en ésta particularidad, pues es muy extraño que a la hora de hacer la radicación de la demanda se hayan equivocado TRES VECES: (i) en el original de la demanda se estampó 04 DE JUNIO DE 2019 como fecha de radicación de la demanda. (ii) en la copia del traslado se estampó 04 DE JUNIO DE 2019 como fecha de radicación de la demanda y (iii) en la carátula, también se registró esa misma fecha como de radicación de la demanda.



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado

También resulta extraño que en las copias de la demanda y traslado que tengo en mi poder, no aparezca la anotación de la fecha impresa a que hace referencia el despacho, al pie de la firma de la respectiva demanda:

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA
ABOGADO
Calle 13 No. 5-42 Local 102 Casillero 045 Barrio Centro Municipio de Cota (Cundinamarca)
Celular: 3152433091 / E-mail:

A la Parte Demandante: **MARIA PATRICIA VARGAS CEBALLOS**, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C, quien puede ser citada a la AVENIDA BOYACA No. 128B-36 en la ciudad de Bogotá. Correo:

El suscrito apoderado demandante puede ser notificado en la Calle 13 No. 5-42 Casillero 045 Barrio Centro del Municipio de Cota (Cundinamarca) y/o en la secretaría de su Honorable Despacho Judicial. Celulares: 3152433091 - 3134362818 - 3153426836. Correo electrónico: paalecaor@gmail.com

A la Parte Demandada: **CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II**, en la Vereda Bosachoque Bajo, Vía Club El Bosque - Tibacuy, Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II, del Municipio de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, a través de su Administrador y Representante Legal inscrito: **JOSE GERAN BELLO**, mayor de edad, con domicilio en el Municipio de Fusagasuga, con dirección de residencia y notificación en el **CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II**, vereda **BOSACHOQUE**, Casa - Lote 71 en el **MUNICIPIO DE FUSAGASUGA**.

Atentamente,


PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA
C.C. 38.511.093 de Bogotá.
N.º P. 77.358 del C.S. de la J

25

Importante también señalar que la normatividad vigente aplicable a la fecha de presentación de la demanda, es la Ley 1564 de 2012 – Código General del Proceso, que modificó el artículo 49 de la ley 675 de 2001 para



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado

contabilizar los dos meses ya no a partir de la publicación o comunicación del acta respectiva si no a partir de los dos meses de celebración del acto respectivo de asamblea so pena de caducidad.

Indicaba el texto original de la ley 675 de 2001 ARTÍCULO 49. IMPUGNACIÓN DE DECISIONES. El administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal. La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen

Este texto fue derogado por el artículo 626 de la ley 1564 'por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones', literal c) :

Art. 626.- Deróguense las siguientes disposiciones:

"c) A partir de la entrada en vigencia de esta Ley, en los términos del numeral 4 del artículo 627, queda derogado el artículo 49 inciso 2o, el parágrafo 3o del artículo 58, y la expresión "Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen" del artículo 62 inciso 2o de la Ley 675 de 2001".

Art. 627 del C.G.P. La vigencia de las disposiciones establecidas en esta ley se regirá por las siguientes reglas:

1. Los artículos 24, 31 numeral 2, 33 numeral 2, 206, 467, 610 a 627 entrarán a regir a partir de la promulgación de esta ley".



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado

6. Los demás artículos de la presente ley entrarán en vigencia a partir del primero (1o) de enero de dos mil catorce (2014), en forma gradual, según lo determine el Consejo Superior de la Judicatura, IMPUGNACIÓN DE DECISIONES DE ASAMBLEA TRÁMITES PROCESALES Gustavo Adolfo Martínez Rojas Vigencia ley 1564 de 2012

Acuerdo No. PSAA15-10392 de octubre 1 de 2015 "Por el cual se reglamento la entrada en vigencia del Código General del Proceso"
Artículo 1°. Entrada en vigencia del Código General del Proceso. El Código General del Proceso entrará en vigencia en todos los distritos judiciales del país el día 1° de enero de 2016, íntegramente.

Conforme lo indica el doctrinante Gustavo Adolfo Martínez Rojas, la 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.

Con fundamento en lo anterior, solicito declarar la prosperidad de la excepción de caducidad de la acción, en tanto que conforme a la evidencia probatoria a que pudo acceder la copropiedad, la demanda se presentó fuera del término de los dos meses establecido por la ley 1564 de 2012 en su artículo 382: dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo, es decir, a partir del 24 de marzo de 2019, fecha de la realización de la asamblea; transcurridos los cuales se produce la extinción de la acción como ocurrió con la presentación de la demanda efectuada el 4 de junio de 2019, por lo cual solicito al despacho declarar probada la ocurrencia del fenómeno de la caducidad de la acción.

En éste mismo sentido, prescribió el derecho que tenía el demandante para impugnar el acta de asamblea de copropietarios del Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II y solicitó que así sea también declarado.



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado

2. Debida convocatoria y quorum para deliberar y decidir en las reuniones de segunda convocatoria. Precedente judicial específico que orientó la aplicación del artículo 19 del reglamento de propiedad horizontal como válido para realizar la asamblea de copropietarios se segunda convocatoria y así superar la dificultad de una mayoría morosa.

La convocatoria a la Asamblea de copropietarios cumplió con todas y cada una de las disposiciones que la regulan, pese al esfuerzo de la parte demandante, la primera instancia no encontró probada la ausencia de requisitos que predicaba la demanda y solo cuestionó el haber hecho uso del artículo 19 del reglamento de propiedad horizontal escritura 1337 de 1996, como fundamento plasmado en la convocatoria para desarrollar la reunión de segunda convocatoria.

Estamos de acuerdo entonces que todos los demás aspectos señalados en la demanda como sustento a la pretensión de nulidad del acta, relacionados con una indebida convocatoria no fueron acreditados en éste proceso.

Ahora bien, en relación con el punto neural de la decisión de primera instancia, es si fue errado efectuar la asamblea de segunda convocatoria con fundamento en el artículo 19 del reglamento de propiedad horizontal, lo cual se anunció desde la convocatoria efectuada el 8 de marzo de 2019, tenemos:

Haber anunciado desde la convocatoria misma que la asamblea se efectuaría en los términos del artículo 19 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II, escritura 1337 de 1996 se encuentra autorizado por los artículos 41, 45 y 86 de la ley 675 de 2001, en tanto que prevalecen las disposiciones del reglamento que no sean contrarias a la ley conforme lo indica el artículo 86 de la ley 675 de 2001.

El mismo artículo 41 de la ley 675 indica la circunstancia temporal de la reunión por segunda convocatoria señalando que esta se efectuará "sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal".

Esta condición especial de quorum del artículo 41 de la ley 675 y 19 del Reglamento de Propiedad Horizontal, es una de las excepciones que



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado

justamente trae el artículo 45 de la ley 675 de 2001 como expresamente lo cita dicha disposición:

ARTÍCULO 45. QUÓRUM Y MAYORÍAS. **Con excepción** de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y **de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 41**, la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad <sic, texto repetido> representados en la respectiva sesión.

Cuando el artículo 41 establece que la reunión de segunda convocatoria se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, "**sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal**", esta señalando que *sin perjuicio* o *menoscabo* o *detrimento* de lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal, es decir, **que valida el contenido y alcance del artículo 19 del reglamento, que autoriza convocar y llevar a cabo la asamblea de copropietarios dentro de la hora siguiente al de la convocatoria, como se hizo en la asamblea del 24 de marzo de 2019.**

El contenido del artículo 19 del reglamento de propiedad horizontal que plasmó la voluntad de los copropietarios del Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II, de efectuar las reuniones de segunda convocatoria una hora más tarde de la hora establecida en la convocatoria inicial, constituye un ejercicio de la autonomía de la voluntad de carácter privado que no afecta derechos fundamentales, la sana convivencia y un orden jurídico y económico justo.

Adicionalmente, el artículo 19 del Reglamento de propiedad horizontal, no constituye una norma de haya dejado de aplicarse, pues es el mismo artículo 41 de la ley 675 de 2001 el que señala que la segunda convocatoria



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado

se hará en los términos de éste artículo, sin perjuicio, daño, menoscabo, detrimento, avería, deterioro, lesión, ...perjuicio, del reglamento de propiedad horizontal.

El contenido del artículo 19 del reglamento de propiedad horizontal que plasmó la voluntad de los copropietarios del Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II, de efectuar las reuniones de segunda convocatoria una hora más tarde de la hora establecida en la convocatoria inicial, constituye un ejercicio de la autonomía de la voluntad de carácter privado que no afecta derechos fundamentales, la sana convivencia y un orden jurídico y económico justo.

La asamblea contó con el quorum legalmente establecido y autorizado en el reglamento de propiedad horizontal como mecanismo de solución cuando no es posible contar con la asistencia de las mayorías requeridas para deliberar y decidir. En ésta Asamblea se dio aplicación al mecanismo establecido en el artículo 19 del Reglamento de Copropiedad vigente escritura 1337 de 1992 de la Notaría Sexta de Bogotá y que permite que de no haber quorum, la Asamblea se llevaría a cabo dentro de la hora siguiente con el número de personas que se encuentren, siempre que ellas sumen por lo menos el 20% del coeficiente de copropiedad.

Este proceder también se encuentra autorizado por el artículo 41 y 45 de la ley 675 de 2001, en tanto que prevalecen las disposiciones del reglamento que no sean contrarias a la ley y el mismo artículo 41 de la ley 675 indica la circunstancia temporal de la reunión por segunda convocatoria "sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficiente representados".

ARTÍCULO 41. REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA. Si convocada la asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), *sin perjuicio de lo dispuesto en el*



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado

reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo.

ARTÍCULO 45. QUÓRUM Y MAYORÍAS. Con excepción de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y **de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 41**, la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad <sic, texto repetido> representados en la respectiva sesión.

Esta condición especial de quorum del artículo 41 de la ley 675 y 19 del Reglamento de Propiedad Horizontal, es una de las excepciones que justamente trae el artículo 45 de la ley 675 de 2001 como expresamente lo cita dicha disposición.

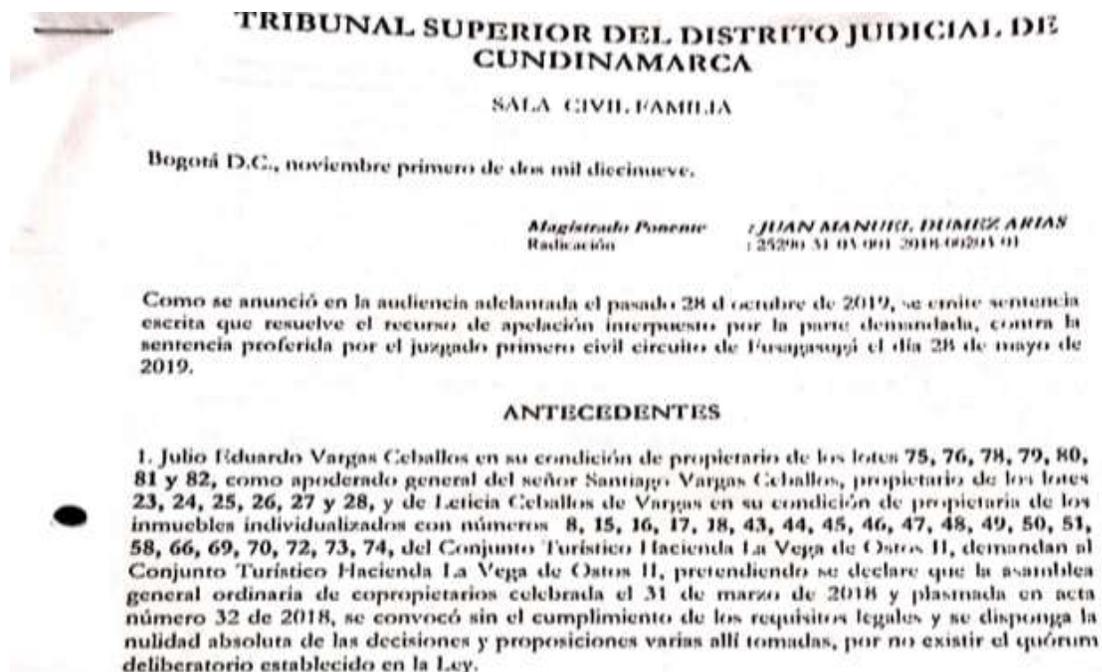
Cuando el artículo 41 establece que la reunión de segunda convocatoria se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, "sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal", está señalando que sin perjuicio, daño, menoscabo, detrimento, avería, deterioro, lesión, ...perjuicio, del reglamento de propiedad horizontal, de lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal, es decir, que valida el contenido y alcance del artículo 19 del reglamento, que autoriza convocar y llevar a cabo la asamblea de copropietarios dentro de la hora siguiente al de la convocatoria, como se hizo en la asamblea del 24 de marzo de 2019. Por que entre otras cosas, esta determinación obedece al ejercicio libre de la voluntad de los miembros de la copropiedad de reunirse y definir como y cuando quieren y pueden reunirse, lo que constituye además un derecho fundamental de especial protección.



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado

El Tribunal Superior de Cundinamarca al emitir fallo en una demanda también de impugnación de actas de asamblea de copropietarios radicado 25290 3103001 2018 00203 01 demandante Julio Vargas Ceballos (otro miembro de la misma familia Vargas Ceballos que demanda en esta acción 2019 241) contra el mismo Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II aquí demandado, determinó anular en esa oportunidad el acta de asamblea por no haber tenido en cuenta los coeficientes de copropiedad para establecer el quorum deliberatorio y decisorio y señaló la aplicación del artículo 19 del reglamento de propiedad horizontal como la alternativa que tenía la copropiedad ante la imposibilidad de reunir el quorum del 51% en la asamblea.

En esa oportunidad indicó el Honorable Tribunal que no era excusable el hecho alegado de la imposibilidad de constituir el quorum del artículo 45 de la ley 675 de 2001 en virtud a que 52 de las 82 unidades no podían hacer parte de la asamblea ni votar por disposición del mismo reglamento, pues el mismo reglamento prevé alternativas ante esta situación. Al respecto indicó el Tribunal:





MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado

Y en lo que refiere al quorum necesario para deliberar y decidir el artículo 41 de la ley regula:
"Si convocada la asamblea general de propietarios, no pueda sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo."

En el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II, su artículo 9º prevé que a cada uno de los 82 lotes o unidades privadas que la constituyen le corresponde un coeficiente del 1.2195% del 100% de la copropiedad.

Su artículo 18 dispone que para la reunión de la Asamblea General "deberá efectuarse una convocatoria con una anticipación no inferior a quince días, previa fijación del lugar, que enviará el administrador por cartas a cada uno de los copropietarios o mediante aviso o cartel fijado en el lugar de acceso principal del conjunto turístico dejando constancia tanto en las cartas como en el aviso del motivo de la reunión".

Que deliberará válidamente la asamblea si a la convocatoria asiste por lo menos el 50% del total de los copropietarios y si no se completa ese porcentaje, transcurrida una hora, haría quorum el 20% de los copropietarios y de no completarse ese último porcentaje se convocaría una nueva asamblea para otro día y el quorum lo constituiría cualquier número plural de copropietarios, lo regula el artículo 19 de los estatutos o reglamento de la copropiedad.



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado

7

16

Esto es, que la ley regula con detenimiento, como superar los inconvenientes que puedan presentarse en conformación del quórum para deliberar y decidir por la inasistencia de los copropietarios a la asamblea general ordinaria, y que su regulación no fue observada en el acta de asamblea ordinaria atacada y esa omisión genera la nulidad de los actos allí desarrollados.

Pues en efecto, como se desprende del reglamento de copropiedad horizontal y el acta de asamblea atacada, claro es que el día 31 de enero de 2018 sólo se hicieron presentes en el Kiosco del Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II, 17 personas que en forma directa o representadas acuden al acto, de un total de 32 personas que integran la asamblea de copropietarios.

Que el quórum se estableció considerando que sólo estaban habilitados para votar 24 copropietarios al día en el pago de las cuotas de administración, y que las 17 personas concurrentes equivalían al 70% de las 24 personas que para dichos efectos integran la copropiedad.

Esto es, que el quórum deliberatorio y decisorio en la asamblea general del 31 de marzo de 2018 se estableció no con base en los coeficientes de la copropiedad, como lo dispone la ley, vale decir, observando lo dispuesto en el artículo 9 de los estatutos de agrupación que señala que a cada uno de los 82 lotes o unidades privadas que la constituyen le corresponde un coeficiente del 1.2195% del 100% de la copropiedad; sino bajo la consideración de que sólo habían 24 copropietarios al día en el pago de las expensas comunes y que de ellos los 17 comparecientes, directos y representados, equivalían al 70% de la copropiedad.

Desconocimiento legal que se califica de arbitrario, pues tanto en el texto del artículo 41 de la ley 675 de 2001, que en el acta de aquella reunión se dice aplicar, como en los propios estatutos de la copropiedad artículo 20, que no se toma en consideración, existían mecanismos que permitían superar la falta de quórum deliberatorio y decisorio para la asamblea general ordinaria de copropietarios.

Esto es, que si por cualquier razón no asistían al inicio el 50% de los coeficientes de la copropiedad, la solución estaba en anunciar desde la misma convocatoria la realización de otra reunión con el mismo propósito que se programa para el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados.

Y el reglamento de propiedad horizontal, artículo 19 prevé que de no reunirse el quórum del 50% de los coeficientes de la copropiedad, una hora más tarde de aquella a la que se hizo la convocatoria, haría quórum un número de copropietarios cuyos coeficientes sumen más del 20% del total, y si tampoco se reúne ese quórum se hará otra convocatoria para el día siguiente, en la que hará quórum deliberatorio y decisorio un número plural de copropietarios y las decisiones de la asamblea se tomarán por mayoría de los votos de los propietarios y representantes asistentes a dicha reunión. (fl. 51 vto. c.1.)

3.2. Del acta de la asamblea ordinaria del día 31 de enero de 2018 del Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II se desprende que se hizo caso omiso de las reglamentaciones legales y del reglamento de propiedad horizontal, pues en la verificación del quórum, solo se hizo la consideración antes expuesta y se pasó seguidamente, en el mismo acto instalado, a la lectura y aprobación del orden del día, elección de la comisión verificadora del acta de asamblea, informe del consejo de administración, presentación y aprobación de los estados financieros, presentación aprobación del presupuesto para el año 2018, elección del consejo de administración para el 2018, elección del administrador para el 2018, elección del comité de convivencia para el 2018, elección del comité de conciliación para el 2018, y proposiciones y varios. (fl. 128 a 144 c.1.)

Determinaciones todas afectadas con la advertida nulidad, pues se dio inicio a la reunión sin que se hubiere determinado en debida forma el quórum necesario para deliberar y decidir cómo asamblea ordinaria del Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II.



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado

8

3.3. Respuesta al apelante.

Como se dejó expuesto, asiste razón al recurrente en que la convocatoria si se realizó en tiempo oportuno, pero no en la no determinación adecuada del quórum de instalación y deliberación de la misma, pues se dejó de hacerlo con base en los coeficientes de los copropietarios, como en la regulación legal y el reglamento de la copropiedad se tiene establecido, aun sin considerar la existencia o no de construcciones en los lotes que componen el conjunto.

Pues no era facultativo de la asamblea crearse reglas para determinar el quórum e instalar la asamblea del 31 de enero de 2018, deliberar y decidir con desconocimiento de las reglamentaciones legales aplicables y las estatutarias de la copropiedad.

Ni puede derivarse semejante facultad de lo estipulado en el artículo 17 del reglamento de copropiedad que si bien señala que "es necesario estar a paz y salvo con las cuotas de mantenimiento para tener derecho a voz y voto en la asamblea", no se altera en esa previsión la forma de determinar el quórum de instalación ni de decisión, cuando no concurren o puedan participar el número mínimo de coeficientes que la ley señala necesarios para instalar la sesión de asamblea ordinaria, pues dicho evento está ya regulado en la ley y el propio estatuto del condominio en cuestión, en su artículo 19, según se dejó expuesto.

Por ello los reparos del recurrente no encuentran prosperidad y la decisión apelada será confirmada.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, en Sala Civil – Familia de decisión, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

CONFIRMAR, por las razones expuestas, la sentencia dictada el 28 de mayo de 2019, por el juzgado primero civil del circuito de Fusagasugá.

Condenar en costas de segunda instancia a la parte recurrente, fíjense como agencias en derecho la suma de \$1.500.000, liquidense por el juez de conocimiento inicial.

Notifíquese y cúmplase,

Los Magistrados

JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS

JAI ME LONDOÑO SALAZAR

GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado

En el proceso también de impugnación de actas con radicado 25290 3103001 2018 00203 01 siendo parte demandada el mismo Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II aquí demandado y demandante otro miembro de la misma familia Vargas Ceballos proferido por el Tribunal Superior de Cundinamarca, Sala Civil Familia, Magistrado Ponente DR. JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS, constituye un precedente judicial aplicable al caso concreto, pues en éste caso el Tribunal allanó la vía de la aplicación del artículo 19 del Reglamento como el mecanismo a través de la cual es posible superar la dificultad a que se ha visto abocada la copropiedad de tener más de 52 propietarios de unidades privadas en mora, lo cual representa más del 50% del total de las 82 unidades que integran la copropiedad, afectando gravemente el quorum para deliberar y decidir, pues tales propietarios morosos, por disposición del artículo 17 del Reglamento de Propiedad Horizontal no pueden participar con derecho a voto.

La Asamblea se desarrolló acorde con el Reglamento de Propiedad Horizontal, aunque se convocaron a todos los copropietarios, morosos y no morosos, la mayoría de quienes están en mora determinaron deliberadamente no asistir a la asamblea de copropietarios, razón por la cual ***solo podía celebrarse válidamente la mencionada Asamblea bajo el mecanismo de segunda convocatoria establecido en el artículo 19 del Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la escritura 1337 de 1992 de la notaria Sexta de Bogotá***

La ley 675 de 2001 no contempla que se le limite este derecho a los morosos, y tampoco lo prohíbe lo que da pie a considerar la posibilidad de limitar estos derechos para conseguir que el equilibrio financiero de la propiedad horizontal no se vea afectado por los morosos.

Esta limitación para participar en la asamblea fue establecida por la persona jurídica Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II, la cual estableció en el reglamento vigente para la fecha de la Asamblea: Escritura 1337 de 1997 de la Notaría Sexta de Bogotá, artículo 17:



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado

*“La asamblea de copropietarios la integran los propietarios del conjunto turístico que a la fecha de la respectiva reunión tengan sus títulos de propiedad y se hallen inscritos en el libro de registro de copropietarios. **Es necesario estar a paz y salvo con las cuotas de mantenimiento para tener derecho a voz y voto en la asamblea**”.*

La Corte se ha pronunciado en el sentido de indicar que podrán tener derecho a voz, pero que la prohibición del derecho al voto, es perfectamente válida. Esta posición de la corte es la que ha permitido que en muchos reglamentos de propiedad horizontal se impida a los morosos participar en las decisiones que toma la asamblea general de propietarios.

Esta medida luce lógica y razonable, puesto que si los morosos tienen derecho a voto, pueden torpedear las decisiones que quiera tomar la asamblea para corregir o castigar la morosidad como es el caso de la Familia Vargas Ceballos, por esta razón no tienen derecho a voto y por tanto no pueden integrar el quorum decisorio ni deliberatorio.

En la sentencia de unificación de jurisprudencia SU509 de 2001 la Corte consideró que:

“ no puede inferirse que la tutela viabiliza la cultura del no pago, ya que no existe el derecho a no pagar; lo que existe es una libertad de optar una determinada forma de vivir y si se hace en comunidad ello implica una serie de derechos y obligaciones para que no se afecte la vida comunitaria”.

Por lo tanto, la Asamblea realizada bajo el autorizado 20% del coeficiente de copropiedad, una hora más tarde de la hora de la convocatoria, goza



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado

de validez y legalidad a voces del artículo 19 del reglamento de propiedad horizontal que así lo autoriza, pese a la ausencia de las mayorías que integran el coeficiente, como quiera que todos ellos se encontraban en la condición de deudores morosos y por tanto no tienen derecho a voto en cumplimiento al artículo 17 del Reglamento de Propiedad Horizontal, el cual no es contrario a la ley 675 de 2001 y por ende, debe aplicarse.

La prueba de la morosidad en que se encontraba la familia Vargas Ceballos se encuentra en las sentencias ejecutoriadas que condenan a la Sra. Leticia Ceballos, Julio, María Consuelo, Juan Miguel, Santiago y Daniel Vargas Ceballos a pagar las cuotas de administración debidas a la copropiedad.

Al darle cabal aplicación al Reglamento de Propiedad Horizontal, artículo 17, los demandantes no podían participar con derecho a voto en la Asamblea, como quiera que se encuentran en mora en el pago de las cuotas de administración según la certificación adjunta expedida por el Representante Legal de la Copropiedad, quedando la vía prevista en el artículo 19 del mismo reglamento para estas eventualidades.

3.- Comedidamente solicito la prosperidad de la excepción denominada INEFICACIA DE LA CLAUSULA DECIMA DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y DEL PARAGRAFO TRANSITORIO DE DICHA CLAUSULA DECIMA QUE EXONERABA A LA FAMILIA VARGAS DEL PAGO DE CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN EN IGUALDAD DE CONDICIONES DE LOS OTROS COPROPIETARIOS.

La sentencia de primera instancia desestimó esta excepción, pese a que la parte demandante sustenta sus reclamaciones en la clausula decima del reglamento de propiedad horizontal tal y como lo señala en el hecho 7° y 46° pese a que al respecto ya existe pronunciamientos de más de 16 autoridades judiciales en primera y segunda instancia en 7 procesos ejecutivos contra miembros de la familia Vargas Ceballos, así como 2 acciones de Tutela en doble instancia con pronunciamiento de la Corte



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado

Suprema de Justicia, todas las cuales coinciden en la ineficacia de dicha disposición por ser abiertamente contraria a la ley 675 de 2001.

La familia Vargas Ceballos (Leticia Ceballos de Vargas y sus 6 hijos), aquí demandantes, han impuesto hegemónica y arbitrariamente durante más de 30 años la voluntad y los intereses de la familia Vargas sobre los de los demás copropietarios. Diseñaron los estatutos pensando en como podían beneficiarse o exonerarse de las cargas y obligaciones propias de la copropiedad y trasladárselas a los terceros compradores de buena fe.

A la fecha adeudan a la copropiedad sumas superiores a \$850.000.000 .oo por concepto de cuotas de administración que nunca cancelaron sobre los lotes de su propiedad. Adicionalmente pretenden desconocer los fallos emitidos por diferentes jueces de la república que han ordenado seguir adelante la ejecución de los mandamientos de pago a favor de la copropiedad negándose hasta la fecha a pagar esas obligaciones e intentando torpedear los procesos ejecutivos con acciones de tutela, revocatoria directa de la resolución que otorgó la personería jurídica al conjunto en el año 1998, intentan desplazar la representación judicial de la copropiedad, entre otras actuaciones en su desesperado afán de evadir el cumplimiento de los fallos judiciales.

Entre tanto se han dado a la tarea de demandar todos los actos de asamblea celebradas, buscando retomar el control del conjunto y la representación legal a fin de no seguir adelante con la ejecución de las sentencias y que han declarado nulas las actas de las "asambleas" de los años 2014 y 2015 mediante las cuales la familia Vargas pretendía imponer su dominio económico, por encima del principio de igualdad y el principio democrático que subyace en nuestro estado social de derecho.

El Juzgado Primero Civil del Circuito declaró la nulidad del acta del año 2014 mediante fallo del 15 de febrero de 2017, indicando que el párrafo transitorio había perdido eficacia:



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado

“Así las cosas es claro que la decisión contenida en el acta de asamblea relacionada con la no obligatoriedad de pago de los parceladores de las cuotas de administración correspondiente a cada lote resulta ineficaz pues es contraria a la disposición citada que no hace excepción de parceladores ni de ninguna otra persona para el pago de las expensas, disposición que debe entenderse incorporada al reglamento de propiedad horizontal tal como quedo visto, así las cosas dicha decisión debe anularse. No es cierto que el párrafo transitorio del artículo 10 del reglamento se encuentre vigente, como acaba de verse el artículo 86 de la ley citada ordeno que automáticamente se entendía incorporada si dentro del término previsto en el numeral 1° del artículo 86 no se hacia la correspondiente reforma, con todo no puede pretenderse que dicho artículo se imponga frente a lo previsto en la ley 675 de 2001, aparte de que resulta inequitativo frente a los demás copropietarios que si tienen que pagar la totalidad de las expensas mientras que los propietarios de los lotes que no han sido vendidos se abstengan de hacerlo. Realmente lo medular de dicha acta consistía en esta cláusula, de modo que realmente lo demás seria irrelevante (...)

Es ABSOLUTAMENTE INFUNDADO lo expuesto en los hechos 7° y 46° de la demandada toda vez que dicho párrafo transitorio es contrario a las disposiciones de la Ley 675 de 2001 y por lo tanto, fue expresamente derogado por el artículo 86 de la misma. Discriminar a unos propietarios dando privilegios de no pago de las cuotas de administración es contrario al principio de solidaridad social consagrado en el artículo segundo de la ley 675 de 2001, así como expresamente contrario al párrafo segundo del artículo 29 de la misma ley el cual dispone:



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado

DE LA CONTRIBUCIÓN A LAS EXPENSAS COMUNES

ARTÍCULO 29. PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.

Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado.

Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.

En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad.

En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad.

PARÁGRAFO 1o. Cuando el dominio de un bien privado pertenezca en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda.

PARÁGRAFO 2o. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

PARÁGRAFO 3o. En los edificios residenciales y de oficinas, los propietarios de bienes de dominio particular ubicados en el primer



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado

piso no estarán obligados a contribuir al mantenimiento, reparación y reposición de ascensores, cuando para acceder a su parqueadero, depósito, a otros bienes de uso privado, o a bienes comunes de uso y goce general, no exista servicio de ascensor. Esta disposición será aplicable a otros edificios o conjuntos, cuando así lo prevea el reglamento de propiedad horizontal correspondiente.

ARTÍCULO 30. INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE EXPENSAS. *El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior.*

“La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto se aplica aun cuando un propietario no ocupe el bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común”.

El párrafo transitorio del artículo décimo del Reglamento de propiedad horizontal, dispone:

“PARAGRAFO TRANSITORIO: Teniendo en cuenta que son los propietarios individuales quienes gozan y se benefician de las zonas comunales y de la celaduría, mientras estén en venta la unidades remanentes por parte de los urbanizadores estos pagarán un equivalente a las cuotas de cinco unidades; pero si el remanente por vender fuere de 20 o menos unidades solo pagarán un equivalente a 3 cuotas, y si el remanente fuere de 10 o menos unidades pagaran el equivalente a una cuota. “

Por lo tanto, respecto de éste párrafo TRANSITORIO, debemos decir:



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado

1. Que es abiertamente contrario al artículo 29 de la ley 675 de 2001 y su párrafo segundo, pues la justificación o razón de ser de ese párrafo es el goce o beneficio de las zonas comunes como criterio diferenciador para el pago de las cuotas de administración cuando la ley 675 de 2001 impuso categóricamente y sin ninguna distinción el deber solidario de pago de las expensas comunes, aún si no usare las mismas.
2. Que en consecuencia es INEFICAZ por mandato del artículo 86 de la Ley 675 de 2001, el cual consagra en su párrafo segundo: "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."

En consecuencia:

1. Todos los miembros de la familia VARGAS CEBALLOS, se encuentran bajo el imperativo mandato del artículo 29 de la ley 675 de 2001, debiendo contribuir con las expensas comunes de la copropiedad.
2. NO es cierto que se encuentren amparados por el mencionado párrafo transitorio, pues perdió eficacia 18 meses después de haberse expedido la ley 675 de 2001.

No obstante, pese a la pobreza de los argumentos de la familia Vargas y de haber sido vencidos en juicio, pretenden en ésta demanda alegar tener derecho a votar en las Asambleas de Copropietarios, en contravía del artículo 17 del Reglamento de Propiedad Horizontal y desconociendo la condición real y actual de morosos y de ineficacia del aquel conveniente clausula décima y su párrafo que había introducido la misma familia para auto exonerarse de dichos pagos y habilitarlos para, además de votar, imponer su "mayoría" por coeficiente y sabotear el recaudo de la cartera morosa.



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado

La inaplicación de la cláusula decima del reglamento y su párrafo transitorio ya es una discusión superada a la luz del precedente judicial en instancia en fallos de segunda instancia, dos de los cuales fueron sometidos al control jurisdiccional de Tutela que conoció la Corte Suprema de Justicia y la Corte Constitucional. Conforme a los cuales, las diferentes jurisdicciones han coincidido en afirmar que:

1. El Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II, es desde 1998 un Conjunto sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, reconocido como tal mediante la resolución 115 de 1998 expedida por la Alcaldía de Fusagasugá y sometido al régimen de propiedad horizontal tal y como consta en el certificado de existencia y representación legal.
2. Que al regirse por la ley 675 de 2001, por mandato del artículo 86, todas las cláusulas del Reglamento de Propiedad Horizontal contenidos en la escritura 1337 de 1992 que sean contrarios a la ley, son ineficaces.
3. Que el párrafo transitorio de la cláusula decima del reglamento de propiedad horizontal es ineficaz como quiera que es contrario al párrafo segundo del artículo 29 de la ley 675 de 2001 y que consagra el principio de igualdad y solidaridad en el pago de expensas comunes para todos los copropietarios, sin distinción ni preferencia alguna, así no usen los bienes comunes.
4. Que como consecuencia, todos los copropietarios deben pagar en igualdad de condiciones, por así disponerlo el artículo 29 de la ley 675 de 2001 y que para el caso, la Sra. Patricia Vargas Ceballos debe efectuar el pago de las cuotas de administración desde julio de 2013, sobre los lotes de su propiedad, lotes 3, 4, 5, 6 y 9 del Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II P.H.

El Juzgado Primero Civil Municipal, los Juzgados Primero y Segundo Civil del Circuito en sede de primera y segunda instancia y el Tribunal Superior de Cundinamarca en segunda instancia, en los procesos ejecutivos 2016 331, 2016 320, 2016 384, 2016 226, 2016 268, 2016 269 y 2018 584 todos promovidos por el Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos para el cobro de cuotas de administración debidas a la copropiedad, todos los despachos antes mencionados y en todos los procesos condenaron a pagar a Santiago, Daniel, Juan Miguel, Julio, María Consuelo y Patricia Vargas



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado

Ceballos y Leticia Vargas Ceballos, es decir, a toda la familia Vargas Ceballos, les condenaron a pagar las cuotas de administración que adeudaban sobre los lotes de su propiedad (entre 6 a 9 lotes en el caso de cada uno de los hijos y 21 lotes en caso de la Sra. Leticia Ceballos).

Los fallos emitidos por las diferentes jurisdicciones corresponden a los siguientes:

PROCESO EJECUTIVO 331-2016

PRIMERA INSTANCIA JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGÁ

SEGUNDA INSTANCIA: JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGÁ

DEMANDANTE: CONJUNTO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

DEMANDADO: SANTIAGO VARGAS CEBALLOS

PROCESO EJECUTIVO N° 2016-268

PRIMERA INSTANCIA JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO DE FUSAGASUGÁ

SEGUNDA INSTANCIA TRIBUNAL SUPERIOR DE CUNDINAMARCA

DEMANDANTE: CONJUNTO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

DEMANDADO: JULIO EDUARDO VARGAS

PROCESO EJECUTIVO N° 2016-269

PRIMERA INSTANCIA JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO DE FUSAGASUGÁ

SEGUNDA INSTANCIA TRIBUNAL SUPERIOR DE CUNDINAMARCA

DEMANDANTE: CONJUNTO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

DEMANDADO: MARIA CONSUELO VARGAS CEBALLOS



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado

PROCESO EJECUTIVO 2016 226

PRIMERA INSTANCIA JUZGADO SEGUNDO CIVIL CIRCUITO DE FUSAGASUGÁ

SEGUNDA INSTANCIA TRIBUNAL SUPERIOR DE CUNDINAMARCA

DEMANDANTE: CONJUNTO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

DEMANDADO: LETICIA CEBALLOS DE VARGAS

PROCESO EJECUTIVO 384-2016

PRIMERA INSTANCIA JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGÁ

SEGUNDA INSTANCIA: JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGÁ

DEMANDANTE: CONJUNTO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

DEMANDADO: JUAN MIGUEL VARGAS CEBALLOS

PROCESO EJECUTIVO 320-2016

PRIMERA INSTANCIA JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGÁ

SEGUNDA INSTANCIA: JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGÁ

DEMANDANTE: CONJUNTO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

DEMANDADO: DANIEL VARGAS CEBALLOS



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado

De ésta suerte, los fallos judiciales antes citados se convierten en una línea de interpretación que debe seguirse y aplicarse a casos similares, constituyendo un precedente.

En todos y cada uno de los fallos señalados se cumple con las reglas del precedente judicial, establecidas cuando: “(i) la ratio decidendi de la sentencia que se evalúa como precedente, presenta una regla judicial relacionada con el caso a resolver posteriormente^[14]; (ii) se trata de un problema jurídico semejante, o a una cuestión constitucional semejante y (iii) los hechos del caso o las normas juzgadas en la sentencia son semejantes o plantean un punto de derecho semejante al que se debe resolver posteriormente”^[15]entre partes, tal y como lo señaló la Corte Constitucional en fallo T 441 de 2010:

“La actividad judicial supone la interpretación permanente de las disposiciones jurídicas, aspecto que implica que el funcionario determine en cada proceso la norma que se aplicará al caso concreto^[12]. En ese sentido los diversos jueces pueden tener comprensiones diferentes del contenido de una misma prescripción jurídica y derivar de ella, por esta razón, efectos distintos.

Para hacer frente a esta situación, “el sistema jurídico ha previsto la figura del precedente, bajo el supuesto de que la independencia interpretativa es un principio relevante pero que se encuentra vinculado por el respeto del derecho a la igualdad en la aplicación de la ley y por otras prescripciones constitucionales que fijan criterios para la interpretación del derecho”^[13].

Ahora bien, por la figura del precedente la Corte ha entendido lo siguiente:



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado

“... el precedente, es aquel antecedente del conjunto de sentencias previas al caso que se habrá de resolver, que por su pertinencia para la resolución de un problema jurídico, debe considerar necesariamente un juez o una autoridad determinada, al momento de dictar sentencia.

La pertinencia de un precedente, se predica de una sentencia previa, cuando: “(i) la *ratio decidendi* de la sentencia que se evalúa como precedente, presenta una regla judicial relacionada con el caso a resolver posteriormente [\[14\]](#); (ii) se trata de un problema jurídico semejante, o a una cuestión constitucional semejante y (iii) los hechos del caso o las normas juzgadas en la sentencia son semejantes o plantean un punto de derecho semejante al que se debe resolver posteriormente”^[15].

Lo anterior significa que el precedente debe ser anterior a la decisión donde se pretende su aplicación y debe existir una semejanza de problemas jurídicos, cuestiones constitucionales, hechos del caso, normas juzgadas o puntos de derecho. En ausencia de uno de estos elementos, no puede predicarse la aplicación de un precedente.

Asimismo, la jurisprudencia ha distinguido entre *precedente horizontal*, que es aquel que debe observarse por el mismo juez o corporación que lo generó o por otro(a) de igual jerarquía funcional, y *precedente vertical*, que es el que proviene de un funcionario o corporación de superior jerarquía, particularmente de aquellas que en cada uno de los distintos ámbitos de la jurisdicción se desempeñan como órganos límite^[16].



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado

De manera que para garantizar un mínimo de seguridad jurídica a los ciudadanos, los funcionarios judiciales se encuentran vinculados en sus decisiones por la norma jurisprudencial que para el caso concreto ha dictado el órgano unificador^[17]. En la jurisdicción ordinaria, cuando el caso es susceptible de casación, este órgano es la Corte Suprema de Justicia; en los asuntos que no son susceptibles de dicho recurso extraordinario, quienes se encargan de dictar la pauta hermenéutica en materia judicial son los Tribunales Superiores de Distrito.

4.- Solicito revocar el fallo y en su lugar declarar la prosperidad de la excepción denominada TEMERIDAD Y MALA FE EN LA DEMANDA.

Desde la solicitud de suspensión provisional del acta de asamblea, lo que se pretendía era usar este medio de control judicial como mecanismo para trancar el ejercicio de la representación legal y recuperación de la cartera del Conjunto la Vega de Ostos II.

Como se puede evidenciar, las impugnaciones de acta revisten una pugna por la representación legal del Conjunto dirigida justamente a cercenar la facultad de cobro de la cartera que se ejerce mediante éstos procesos ejecutivos, tal y como lo lograron en el año 2014 y 2015 a través de la revocatoria de los poderes otorgados a la abogada ejecutante como quedó registrado en el escrito de traslado de la demanda.

Esta actuación se evidencia en la solicitud de suspensión del acta, la cual fue expresa y manifiesta en la demanda, mismo mecanismo utilizado en los años 2014 y 2015 para imponer un nuevo administrador por vía de una nueva asamblea realizada por los 6 miembros de la familia Vargas Ceballos y trancar el normal desarrollo de los procesos ejecutivos que tenían por propósito recuperar la cartera morosa siendo los mismos 6 miembros de la familia Vargas Ceballos los deudores de dicha cartera morosa.



MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
Abogado

La condición de morosidad, se encuentran probados con:

1. Acta de audiencia ordena seguir adelante la ejecución fallo en primera instancia proceso 2016 331 contra Santiago Vargas Ceballos.
2. Acta de audiencia de fallo en segunda instancia, confirma, proceso 2016 331 contra Santiago Vargas.
3. Folio 1205 del expediente 2016 331 resumen liquidación del crédito.
4. Acta de audiencia ordena seguir adelante la ejecución fallo en primera instancia proceso 2016 268 contra Julio Vargas Ceballos.
5. Acta de audiencia de fallo en segunda instancia, confirma y condena en costa, proceso 2016 268 contra Julio Vargas Ceballos.
6. Auto aprueba liquidación del crédito expediente 2016 268.
7. Acta de audiencia ordena seguir adelante la ejecución fallo en primera instancia proceso 2016 269 contra María Consuelo Vargas Ceballos.
8. Acta de audiencia de fallo en segunda instancia, confirma y condena en costa, proceso 2016 269 contra María Consuelo Vargas Ceballos.
9. Auto aprueba liquidación del crédito expediente 2016 268.
10. Acta de audiencia ordena seguir adelante la ejecución fallo en segunda instancia proceso contra Daniel Vargas Ceballos.
11. Acta de audiencia de fallo en segunda instancia, confirma y condena en costa, proceso contra Juan Miguel Vargas Ceballos.
12. Acta de audiencia ordena seguir adelante la ejecución fallo en primera instancia proceso 2016 226 contra Leticia Ceballos de Vargas.
13. Acta de audiencia de fallo en segunda instancia, confirma y condena en costa, proceso 2016 226 contra María Consuelo Vargas Ceballos.

Del Sr. Juez y los Honorables Magistrados,

Atentamente,

MILTON FERNANDO ABELLO ALDANA
C.C. No. 11.522.110 de Pacho
T.P. No. 140. 249 del C.S.J.