

Señor
JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE LA MESA CUNDINAMARCA
jccmesa@cendoj.ramajudicial.gov.co
Ciudad

Ref. PROCESO VERBAL No. 253863103001-2020-00030-00
Dte. Jairo Vásquez Figueroa
Ddo. Condómino Campestre Las Mercedes y otros.

PEDRO HELBERT TELLO BENAVIDES, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía N°79.401.589 expedida en Bogotá, D.C., vecino y residente en la ciudad de Bogotá, D.C., abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional N°191.216 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando *motu proprio*, en calidad de heredero del señor demandado **PEDRO GIL TELLO FAJARDO (q.e.p.d.)**, respetuosamente manifiesto que mediante este escrito y dentro del término de traslado del auto admisorio de la demanda, se procede a dar contestación a la demanda que dio origen al proceso de la referencia, en los siguientes términos:

I. EN CUANTO A LOS HECHOS

Se da contestación en el orden cronológico narrado en la demanda, con base en lo que se desprende de los documentos aportados, así:

AL HECHO PRIMERO: Se desprende al leer la Escritura Publica No.0356 de fecha 25 de febrero de 2013 de la Notaría 63 de Bogotá D.C., aportada y del certificado del Folio de Matricula Inmobiliaria. No.166-55399 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa.

AL HECHO SEGUNDO: Se evidencia esta compra inscrita en el folio de matrícula mencionada.

AL HECHO TERCERO: Aparece en el folio de matrícula inmobiliaria del lote 10, que este gravado con el reglamento de propiedad horizontal

AL HECHO TERCERO: Así se manifiesta.

AL HECHO CUARTO: No lo tiene

AL HECHO QUINTO: Así se afirma.

No obstante, el Reglamento de Propiedad Horizontal del Condominio, en su artículo 85 estableció. (...) ARTICULO OCHENTA Y CINCO: DISPOSICIÓN TRANSITORIA:

ADMINISTRACION. El propietario actual podrá ejercer o contratar para la administración de la copropiedad una administración provisional (...).”

El propietario señor PEDRO TELLO FAJARDO (q.e.p.d) inicialmente ejercía dicha función, realizando el debido cuidado, custodia, de los bienes comunes y de las unidades privadas, para mantenerlas en estado de servir, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal inscrito a folio de matrícula inmobiliaria, la cual, sigue siendo ejercida por los herederos desde la fecha de su fallecimiento, acaecida el primero de junio de 2012.

AL HECHO QUINTO: Obviamente

AL HECHO SEXTO: No es cierto.

De acuerdo con lo estipulado en el CAPITULO QUINTO del Reglamento de Propiedad Horizontal, Bienes de Dominio Común **artículo 19**, habla de bienes básicos o fundamentales (...) **1.** El lote de terreno singularizado en el artículo 9 de este reglamento, cuyo plano de localización es parte integrante de este reglamento. **2.** El subsuelo correspondiente al lote, hasta donde lo permitan las leyes, incluidas todas las instalaciones de servicios en el realizadas. **3.** Los muros, vigas que conforman la fachada exterior del lote del condominio. **4.** Las zonas destinadas para las instalaciones básicas para acueducto, alcantarillado, energía y teléfono. **5.** Los andenes, vías internas y peatonales de la misma. **6.** La portaría de control del Condominio. **7.** La subestación eléctrica, y cuarto de basuras. **8.** Todas las obras construidas o plantadas decorativas de los lotes de su división medianera y en general, los demás bienes y zonas comunes del Condominio, necesarias para el aprovechamiento y uso común del mismo. (...); **artículo 20, Áreas comunes** (...) accesos, portería, vías vehiculares, vía peatonal, zona social, zonas verdes, (...) con un área total de 11.646 m²; Bienes que son descritos en el mismo reglamento. Bienes comunes con los que cuenta el Condominio Campestre las Mercedes, que son de uso exclusivo de los copropietarios, entre ellos el propietario inscrito del lote 10, esto es, el demandante.

En la actualidad cuenta: **a.** con alcantarillado construido en tubería NOVAFORT de 8 pulgadas, con 9 cajas de inspección, el cual fue recibido por el Municipio de Anapoima por el director de Servicios Públicos el 12 de agosto de 1998, según consta en la Certificación que se anexa.

b. Andenes construidos en cemento, que delimitan el frente de cada unidad privada, con espacio de entrada a cada Unidad.

c. Demarcación de las vías vehiculares Tipo A Y B como se indica en el Reglamento de Propiedad Horizontal

d. Fachada que delimita la entrada al Condominio Campestre las Mercedes, construida en ladrillo, malla metálica, con una caseta en el centro, con dos puertas, una de entrada y otra de salida, construida en hierro y madera.

e. El lote comunal a la entrada del Condominio, mano derecha, se encuentra construida una vivienda, en donde en el subterráneo se encuentra construido un tanque que recibirá el agua del acueducto, para luego ser distribuidas en las unidades privadas y áreas comunes del condominio.

f. Cuarto destinado para basuras (centro de acopia de basuras), cuarto de herramientas y en el segundo piso sería la Oficina de Administración.

g. El Condominio Campestre Las Mercedes, se encuentra debidamente delimitado y encerrado en sus linderos generales, con postes de cemento, seis (6) líneas en alambre de púas y cubierto el cerramiento con cercas vivas (Limón Swinglea) como ordenó la Licencia Ambiental otorgada por la CAR que los cerramientos deben ser en cercas vivas, para poder desarrollar este Proyecto. (se anexa con esta contestación).

h. Cada unidad privada se encuentra debidamente individualizada: Con cercas vivas, Limón Swinglea

Las anteriores, son entre otras obras plantadas en el Condominio Campestre Las Mercedes, faltando otras para poder cumplir con el 100% de las mismas.

AL HECHO SÉPTIMO: No es cierto. El propietario inicial del Condominio elaboró un registro de Copropietarios con los que mantenía comunicación hasta el día de su funcionamiento. Dicho registro fue actualizado por la señora Saadia Padrón y el heredero Pedro Helbert Tello Benavides, quienes mantienen contacto con los demás copropietarios, a excepción del señor demandante, que no volvió a contestar su número celular que informo a la señora Saadia Padron, el cual es: 313 4690450, ni se localiza en la Iglesia Episcopal Manos de Dios ubicada en la carrera 13 No. 135 B- 39 de la ciudad de Bogotá.

AL HECHO OCTAVO: No es cierto.

En el Condominio Campestre La Mercedes, en vida del señor Pedro Tello Fajardo (q.d.e.p), construyó en el lote No. 19, dos casas, en una de ellas vive la señora Claudia Espinosa Cano, con sus dos hijos y pareja, personas que colaboran con la vigilancia del Condominio; y la otra casa, los herederos tiene adecuada una vivienda, donde se alojan cuando visitan y pernoctan en el Condominio. A la entrada del Condominio, se encuentra construida la fachada que sirve de cerramiento, encontrando en el centro de esta la portería que da acceso peatonal y vehicular y le da la seguridad a este; leyéndose en una de las paredes parte superior de la fachada "Condominio Campestre Las Mercedes", tal y como se aprecia en las fotografías que se allegan. Igualmente, a mano derecha de la entrada del condominio se puede verificar la construcción de un inmueble de dos pisos, el cual fue mencionado en la contestación del hecho sexto.

La señora Claudia Espinosa, que habita el Condominio Campestre Las Mercedes, prestando sus servicios de vigilancia y aseo de la copropiedad, es la que recibe la correspondencia y a quien le entregaron entre otros el Oficio dirigido al señor Jairo

Vásquez Figueroa de citación de Notificación o de comparecencia a notificarse de un proceso coactivo en su contra; ese mismo día se hizo entrega del oficio dirigido a Ana Virginia Carrero.

Lo que nos lleva a concluir que, al Condominio Campestre Las Mercedes, si se puede remitir las citaciones o notificaciones o cualquier tipo de correspondencia, dirigido a cada uno de los copropietarios, pues la citada señora, está autorizada por parte de los herederos de Pedro Tello, para recibir todo tipo de correo a nombre de los propietarios, ya que ella conoce y tiene la lista y/o libro de los propietarios y es ampliamente conocida en el sector, y que es la persona que cuida el Condominio Campestre Las Mercedes. (se anexan los documentos enunciados).

AL HECHO NOVENO: El Condominio Campestre Las Mercedes, actualmente se encuentra con su alcantarillado interno conectado a la red municipal de Anapoima, como se manifestó en la contestación al hecho sexto. Para la época en que se tramitó la Licencia de Urbanismo, se solicitó la viabilidad ante las empresas públicas municipales de energía y acueducto, las cuales emitieron su concepto favorable, dando la viabilidad, como da cuenta la factibilidad del servicio de energía otorgada por la empresa de energía de Cundinamarca. En la actualidad cuenta con el servicio de energía al predio matriz, que está conectada a los dos (2) inmuebles levantados en el lote No. 19 del Condominio Campestre Las Mercedes.

En el Condominio Campestre Las Mercedes, cada propietario, debe solicitar la licencia de construcción e igualmente su acometida para llevar hasta su unidad privada los servicios públicos, como son acueducto y alcantarillado y la energía con concepto de viabilidad, y el alcantarillado se encuentra ya conectado al alcantarillado municipal; el acueducto pasa frente al Condominio.

La Ley 142 en su artículo 14, define:

(...) **14.1. ACOMETIDA.** Derivación de la red local del servicio respectivo que llega hasta el registro de corte del inmueble. En edificios de propiedad horizontal o condominios, la acometida llega hasta el registro de corte general. Para el caso de alcantarillado la acometida es la derivación que parte de la caja de inspección y llega hasta el colector de la red local. (...)

14.16. RED INTERNA. Es el conjunto de redes, tuberías, accesorios y equipos que integran el sistema de suministro del servicio público al inmueble a partir del medidor. Para edificios de propiedad horizontal o condominios, es aquel sistema de suministro del servicio al inmueble a partir del registro de corte general cuando lo hubiere.

Sobre este aspecto, cuando se construyeron las zonas peatonales del Condominio, llámese andenes, en este andén frente a cada unidad privada se hizo la caja donde se colocó el contador del agua con su respectivo registro.

El Condominio Campestre Las Mercedes, en su Reglamento de propiedad horizontal acogió y desarrollo las normas respectivas a los servicios públicos, tanto para las unidades privadas y comunes, pero estableció claramente de acuerdo con la ley que cada propietario debe gestionar y pagar los derechos de acometida ante la Entidad correspondiente.

Este derecho está consagrado en la Ley 142 de 1994 artículo 9, son derechos de los usuarios de los servicios públicos

“ARTÍCULO 9o. DERECHO DE LOS USUARIOS. Los usuarios de los servicios públicos tienen derecho, además de los consagrados en el Estatuto Nacional del Usuario y demás normas que consagren derechos a su favor, siempre que no contradigan esta ley, a:

(...) 9.2. La libre elección del prestador del servicio y del proveedor de los bienes necesarios para su obtención o utilización. (...)”

Es de anotar, que los servicios públicos domiciliarios en Colombia están protegidos por la Constitución Política como derechos básicos y fundamentales y además tiene el carácter de colectivos, luego el Estado, la sociedad y más aún la copropiedad, esto es El Condominio Campestre Las Mercedes, no puede impedir, lo que nunca ha hecho, que estos sean adquiridos por sus copropietarios, ni mucho menos impedir que cuenten y gocen de ellos.

AL HECHO DECIMO: Manifestación ambigua, el profesional del derecho de manera maliciosa y sin coherencia, quiere hacer incurrir en error al Juzgador, toda vez que: **El Condominio Campestre Las Mercedes está construido en un lote de terreno**, con una extensión de 41.853 M2 y que a su vez esta subdividido: **A.** Área cesión ronda quebrada 3.989 M2. **B.** Área vía vehicular- peatonal 3,738 M2. **C.** Área cesión común 3.919 M2 Total Áreas comunes 11.646 que concuerda con el área indicada en la contestación del hecho sexto.

Para una mejor comprensión de como esta levantado y dividido el Condominio Campestre Las Mercedes, con todas sus unidades privadas, comunes y usos, se anexa un plano digitalizado de Localización Lote y cuadro de áreas, plano que se protocolizo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, del cual Planeación aprobó y autorizó la venta por etapas.

AL HECHO ONCE: Manifestación igualmente tendenciosa, como la anterior. Donde esta levantada la copropiedad Condominio Campestre Las Mercedes, está compuesta por 19 lotes – unidades privadas, más las zonas comunales, debidamente delimitadas y a las cuales les correspondió un numero de M.I. independiente al lote de mayor extensión, donde se repite, se levantó el Condominio.

AL HECHO DOCE: El Condominio Campestre Las Mercedes, existe desde que se elevó a escritura pública su reglamento de propiedad horizontal, mediante escritura pública No. 1957 de fecha 16 de junio de 1997 otorgada en la Notaria 38 de Bogotá, debidamente inscrita, y de su M.I. General se le asignó a cada una de las unidades privadas su M.I y su Cédula Catastral; razón por la cual cada unidad privada, paga un impuesto predial al municipio y a la CAR.

El predio o unidad privada No. 10 del Condominio Campestre Las Mercedes, de propiedad del demandante, adeuda impuestos, por lo cual se le adelanta un cobro coactivo mediante el expediente No. 2020-071 por adeudar impuestos desde 2014 a la fecha, esto es, lo adquiere en 2013 y no ejerce sus obligaciones como propietario y ahora si pretende solicitar se extinga la copropiedad sin ningún fundamento.

AL HECHO TRECE: No hay pasivos a cargo, porque, los costos y gastos que genera la vigilancia, aseo, y mantenimiento en general de las zonas comunes han sido cubiertos por la señora Saadia Padrón y los herederos hijos, para que cada uno de los propietarios tenga garantizado sus derechos al goce debido de estos bienes comunes y a sus bienes privados.

AL HECHO CATORCE: Así reza la norma, no se entiende qué sentido tiene el abogado al hacer dicha aseveración como un hecho.

AL HECHO QUINCE: El reglamento de propiedad horizontal en su artículo 20, Áreas comunes (...) accesos, portería, vías vehiculares, vía peatonal, zona social, zonas verdes, (...) con un área total de 11.646 m². Zonas que se encuentran debidamente identificadas y singularidades en el plano y son las que le dan el valor agregado al condominio y que por esta razón se constituyó el Reglamento de Propiedad Horizontal para su preservación, administración; y de esta manera evitar que se conviertan en lotes de fácil invasión y por vías de hecho se les cambie su destinación.

Con el cuidado y mantenimiento efectuado en el Condominio se contribuye a la sostenibilidad del ecosistema, toda vez que sus cerramientos en un 90% son en cercas vivas.

AL HECHO DIEZ Y SEIS: No es cierto.

El señor JAIRO VASQUEZ FIGUEROA, cuando adquirió el lote No. 10 a la Familia Serrano, contactó vía telefónica a la señora Saadia Padrón, para presentarse como propietario del lote 10 y solicitando información de cómo hacer las diligencias necesarias porque él quería construir, reunión que se llevó a cabo en el local de Juan Valdés, ubicado en la carrera 9 con calle 73 esquina de la ciudad de Bogotá y ahí le suministro los datos de su número celular y dirección de la iglesia que él representa.

AL HECHO DIECISIETE: ES CIERTO

AL HECHO DIECIOCHO: ES CIERTO

AL HECHO DIECINUEVE: ES CIERTO

AL HECHO VEINTE: ES CIERTO

AL HECHO VEINTINUNO: ES CIERTO

AL HECHO VEINTIDOS: ES CIERTO

AL HECHO VEINTITRES: ES CIERTO

AL HECHO VEINTICUATRO: ES CIERTO

II. EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

Me opongo a todas y cada una de las peticiones formuladas en la demanda que pretenda hacer recaer en el señor PEDRO TELLO FAJARDO (q.e.p.d.) representado por el suscrito a *mutuo proprio*, esto por el hecho de ser abogado y por la calidad informada en precedente, cualquier tipo de consecuencia jurídica o económica en virtud del presente proceso, por las razones que se expondrán en las excepciones de la defensa, así como frente a cada hecho y pretensión en particular

Por esta razón, se presentan en su contra las siguientes:

EXCEPCIONES DE FONDO

AUSENCIA DE REQUISITOS Y/O ELEMENTOS QUE DEN LUGAR A LA EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

1. La demanda está fundamentada en hechos ambiguos, no son claros, que no denotan que den lugar o sirvan de fundamento para pretender la extinción de la propiedad horizontal de Condominio Campestre Las Mercedes, y que, por ende, se pida su extinción con base en el artículo 9 numeral 3 de la Ley 675 de 2001, que dice:
(...)

ARTÍCULO 9 CAUSALES DE EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL. La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales:

(...) 3. La orden de autoridad judicial o administrativa (...)

2. En primera instancia, debemos definir que es una orden de autoridad judicial, la jurisprudencia de la Corte CONSTITUCIONAL la define así:

(...) El concepto de órdenes contenido en el nuevo Código de Procedimiento Penal es bastante amplio, pues abarca todas aquellas providencias del juez que no pueden ser calificadas como sentencias o como autos, y que tienen por fin garantizar el desenvolvimiento de la actuación. Además, las órdenes son verbales, y de ellas se debe dejar un registro.

3. No existe causal legal, jurídica o de hecho, ni utilización indebida de la copropiedad, que genere el nacimiento de hechos antijurídicos, o de hechos que vulneren los derechos de los copropietarios del Condominio Campestre Las Mercedes, que den lugar a limitar, impedir, obstaculizar el libre uso y goce de las unidades privadas y las comunes, el derecho de disposición y el libre ejercicio de disponer de su unidad privada de acuerdo con la ley colombiana y la voluntad de los propietarios, para que sea solicitada su extinción.
4. La copropiedad Condominio Campestres Las Mercedes, ha mantenido su área de cabida, sus usos y costumbres para la cual fue creada, no ha tenido merma y mucho menos pérdida de terreno y sus adecuaciones físicas se han mantenido protegiendo las unidades privadas y zonas comunes.
5. El Condominio Campestre Las Mercedes, desde que se constituyó en propiedad Horizontal, ha mantenido su esencia, esto es, su naturaleza y fines permanecen.
6. Por el fallecimiento del propietario mayoritario, la propiedad horizontal, entra en una especie de inercia para terminar con el desarrollo de las obras urbanísticas, pero esto, no conlleva a que haya desaparecido la copropiedad, como se indica en la contestación de los hechos, esta, sigue siendo cuidada, custodiada, sostenida y se le efectúa mantenimiento a sus zonas comunes y unidades privadas.
7. Se ve claramente la ausencia total del motivo, razón o circunstancias de hecho y en derecho que lleven al fallador a resolver sobre la extinción de la propiedad horizontal, que dé lugar a que esta se declare con fundamento en la orden judicial.
8. No se puede decretar la extinción de una copropiedad, sencillamente por el querer de un propietario, que no ha ejercido sus derechos, ni dado cumplimiento a lo ordenado en la ley de propiedad horizontal, que careciendo de causa sustancial que le sirva de fundamento idóneo para lo pretendido, demanda a una persona jurídica carente de representación y a los propietarios que igualmente no tienen tal calidad.

Los anteriores razonamientos nos llevan a concluir que no se presentan los requisitos de orden de autoridad judicial para la extinción de la propiedad horizontal, por lo que esta excepción esta llamada a prosperar.

II

NO HAY LUGAR A ELEVAR A ESCRITURA PUBLICA NI A SU INSCRIPCION

1. Teniendo en cuenta que lo solicitado en las pretensiones 2 y 3, son consecuencia de la posibilidad de que sea declarada la extinción de la propiedad horizontal, requiere la solemnidad de que habla el artículo 10 de la ley 675 de 2001, como procedimiento.
2. Estas dos pretensiones, no deben tomarse como tal, porque vienen a ser una consecuencia, en el evento de que el juzgado decrete la extinción de la propiedad horizontal, si efectivamente el demandante tuviera fundamento jurídico idóneo o de hecho que al menos llevara a presumir que la propiedad horizontal del Condominio Campestre Las Mercedes debe extinguirse.
3. Se podría aplicar por analogía o semejanza, el procedimiento que deben seguir los copropietarios internamente en el Condominio Campestre Las Mercedes, esto es, dar cumplimiento integralmente a lo establecido en el Capítulo II. De la constitución del régimen de propiedad horizontal, esto es terminar el procedimiento para poder obtener la representación legal de la persona jurídica, la cual nació a la vida jurídica a partir de su constitución por escritura pública y registro a folio de matrícula inmobiliaria, pero, no culminó el procedimiento para obtener su representación legal.
4. En el sub judice, es claro que existe la persona jurídica CONDOMINIO CAMPESTRES LAS MERCEDES, desde su constitución por escritura pública y posterior registro a folio de Matrícula Inmobiliaria, pero es un ente jurídico carente de representación legal, prueba que no se aporta, la cual no se puede suplir con otra, y esta debe ser aportada por quien demanda.

III

INEXISTENCIA DE CAUSA PETENDI

1. El demandante, pretende que se extinga la propiedad horizontal que hoy grava al Condominio Campestre Las Mercedes, sin que tenga como antecedente una causa o motivo justo, para obtener a través de este proceso

una decisión favorable, cuando el Condominio como persona jurídica y sus copropietarios individualmente considerados no le han causado ninguna clase de perjuicio, perturbación o limitación a su propiedad, para que pueda acceder o disfrutar de su unidad lote No. 10, ejercer los actos de disposición como propietario.

2. Es el mismo demandante, quien por omisión o negligencia no ha dado cumplimiento al reglamento de propiedad horizontal, el cual es de obligatorio cumplimiento, de acuerdo con el ordenamiento jurídico colombiano.

El citado reglamento fue elevado a escritura pública e inscrito en la oficina de registro de instrumentos públicos, y en el mismo se hizo incluir lo establecido por la ley vigente en ese momento, hoy regido por la Ley 675 de 2001 y este no contiene normas que prohíban la enajenación o gravamen de los bienes de dominio privado, no se limitó o prohibió la cesión de los mismos a cualquier título.

3. Pretender la extinción de la propiedad horizontal, que carece de representación legal, por su solo querer, no constituye causa suficiente para incoar una acción y poner en movimiento el aparato judicial, cuando el demandado previamente debió realizar los procedimientos necesarios y ejercer las facultades que le da la ley como propietario y cumplir con los requisitos sustanciales para incoar la presente acción.

4. Igualmente, el demandante en algunos hechos manifestó que el Condominio Campestre Las Mercedes, no tiene construido ninguno bien común, que no tiene conexión de servicios públicos domiciliarios, entre otros; afirmaciones que riñen con la realidad de lo que realmente existe en el condominio, por cuanto al hoy en día, la copropiedad tiene construido el alcantarillado que está conectado a la red municipal, el tanque subterráneo para recibir el agua del acueducto para luego ser distribuido a las unidades privadas, la red de acueducto interna, demarcadas las vías peatonales y vehiculares que dan acceso interno al condominio y a cada unidad privada, cerramiento que alindera debidamente la propiedad interna y externamente y su fachada donde está la caseta y sus puertas de entrada.

Obras que están debidamente demarcadas y planificados en los planos que se allegan a este proceso y la certificación del Municipio.

V

MALA FE O TEMERIDAD

De la lectura y análisis de los hechos y pretensiones de la demanda, se deduce, que en estas se presenta:

- A. CARENCIA DE FUNDAMENTO LEGAL DE LA DEMANDA POR APOYARLA EN HECHOS CONTRARIOS A LA REALIDAD.** Artículo 79 del C.G. P. No.1.

1. El señor demandante en la relación de los hechos que justifican su pretensión afirma que en el Condominio Campestre Las Mercedes, no tiene construida ninguna zona común, que no tiene registro de copropietarios, que en los lotes de terreno que integran el Condominio son lotes sin ninguna construcción levantada en ellos, que no tiene conexión domiciliaria a los servicios públicos domiciliarios.
2. Se evidencia, que los hechos narrados, en los numerales 6,7,8,9,16 que van totalmente en contravía de la realidad física del Condominio, pues, en él si existen construcciones, entre ellas tres (3) inmuebles construidos en el lote No. 19, en donde reside la señora Claudia Espinosa Cano, (vigilante); obras comunes como: alcantarillado, acueducto, vías vehiculares y peatonales, cerramiento, portería y fachada el Condominio. Cuenta con tanque de captación del agua del acueducto para el Condominio, entre otras.
3. Obras que están debidamente regladas en el capítulo Cuarto, en sus artículos ONCE, DOCE, TRECE Y CATORCE del Reglamento de Propiedad Horizontal del Condominio Campestre Las Mercedes, describe lo que es el dominio de las unidades privadas, el ejercicio del derecho de dominio sobre las unidades privadas, su destinación y el uso de los mismos.
Igualmente, en el capítulo QUINTO del mencionado reglamento de Propiedad Horizontal habla de los Bienes Comunes, en general, su descripción y cabida, En el artículo 45, literal O determina (...) “Para obtener el servicio de energía cada propietario deberá hacer el trámite correspondiente ante la electrificadora” (...).
4. No obstante, los servicios públicos domiciliarios cuentan con la viabilidad, en la actualidad solo está construido el alcantarillado interno que ya se encuentra conectado a la red municipal como consta en la certificación que se allega, siendo responsabilidad de cada propietario de la unidad privada la conexión a la red interna del Condominio.
5. De ahí que cualquier hecho contrario a la realidad, esgrimido por el demandante debe considerarse altamente sospechoso y valorable en contra de sus intereses procesales.

B. OMISION DIRECCION NOTIFICACION DE LOS DEMANDADOS

1. Manifiesta el demandante no conocer el domicilio de los copropietarios, ni su correo electrónico, hechos numeral 16 y en la parte introductoria de la demanda, lo cual no es cierto como se dijo en la contestación de los hechos, porque en el Condominio Campestre Las Mercedes, si se recibe la correspondencia, notificaciones judiciales y administrativas de los copropietarios, tal es el caso que se enviaron los Oficios de citación de notificación de la Secretaria de Hacienda del Municipio de Anapoima, mediante los cuales se le informa al demandante y a otros propietarios, para que comparezca al citado despacho para notificarse de un ejecutivo por cobro coactivo, por no pagar impuestos. (se anexan Oficios).
2. Afirma que no conoce los números de identificación de los copropietarios, pero aporta folios de matrícula inmobiliaria, donde aparece frente al nombre del propietario su número de identificación.

3. Es evidente que no se conocen a los propietarios, pero si conoce a la señora Saadia Padrón quién en su momento estuvo al frente de asuntos jurídicos del señor Pedro Tello (q.e.p.d) quien era el propietario mayoritarios de las unidades privadas que conforman el Condominio, a mediados del mes de abril de 2013, el señor Jairo Vásquez Figueroa, se comunica vía telefónica con la citada señora, concertando una cita en el Café Juan Valdez de la carrera 9 con calle 73 de la ciudad de Bogotá, lugar donde se reunieron; durante la charla se le despejaron las inquietudes y preguntas sobre el Condominio, y como tenía que proceder en caso tal que el señor decidiera construir, anotó el teléfono privado de la señora Saadia y el señor le aporó sus datos de contacto.

Se vislumbra con el proceder del demandante una conducta mendaz, al narrar en su demanda hechos contrarios a la realidad, omitir y desconocer otros, a pesar de que tenía dicha información o podía acceder a ella, con el objeto de obstaculizar la defensa de los demandados, pretendiendo adelantar el proceso a “espaldas” de sus legítimos adversarios.

Vía jurisprudencial encontramos:

DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE PASCA Pasca, dieciocho (18) de mayo de dos mil veinte (2020) REF: VERBAL ESPECIAL DECLARACION DE PERTENENCIA 255354089001 2018 00091 00 DEMANDANTE: HECTOR EDUARDO FORERO Y JAIME DARIO FORERO DEMANDADOS: JOSE ARMANDO FORERO CADENA Y/OTROS DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS

(...)

Estos dos hechos permiten construir verdaderos indicios en contra de las pretensiones de la demanda, pues a partir de los hechos indicadores ya referidos y con fundamento en las reglas de la experiencia, se infiere que la parte demandante conocía la fragilidad de sus pretensiones, razón por la cual ocultó aquellos hechos relevantes que hacían evidente la inviabilidad de su pedimento, buscando asegurar su objetivo o hacerlo más cercano, al obstaculizar la correspondiente controversia. Con todo, estos indicios serán valorados con las demás pruebas que fueron practicadas dentro del proceso.

(...)

VI

PERJUCIO A LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y A LOS PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES PRIVADAS

1. El demandante persigue con la extinción de la Propiedad Horizontal, para que se adjudiquen las zonas comunales entre los copropietarios,

zonas comunales dentro de las cuales están las vías de acceso al Condominio y a cada unidad Privada, que de atenderse favorablemente esta pretensión carente de fundamento, perjudica ostensiblemente el goce, uso, libre tránsito de los copropietarios, vulnerando sus derechos constitucionales a la propiedad privada, al acceder de manera libre y segura a su unidad.

2. Al no existir fundamento de hecho y legal para solicitar la extinción, mal puede ordenarse una adjudicación de las zonas comunes de propiedad del condominio y de uso y goce comunal, quedándose las unidades privadas sin vía vehicular y peatonal, agravando más los derechos de los propietarios.
3. Estas zonas comunes quedarían sin reglamentación legal, obligando a los propietarios de cada lote, quienes quedan a la deriva para acceder de manera legal a sus predios y obtener los servicios públicos, con los que actualmente gozan.
4. Cabe recordar, que existen aspectos inherentes a la propiedad horizontal que, de desaparecer, vulnerarían ostensiblemente los derechos de los propietarios, como son:
 - La existencia de un inmueble único, Condominio Campestre las Mercedes, donde convergen intereses individuales y comunes.
 - La delimitación de espacios comunes, por razón de las salidas individuales a la vía pública y acceso a las unidades privadas (lotes) constituye un aspecto decisivo para que sea posible el aprovechamiento individual.
 - La comunidad de intereses en torno de la utilización y mantenimiento de los elementos comunes, como de los privados, que garanticen la existencia, seguridad y conservación del condominio.

Vía jurisprudencial, encontramos: Sentencia C-488/02.

(...)

“4.2. El régimen de Propiedad Horizontal según los dictados de la Ley 675 de 2001

(...)

Cabe señalar, entonces, que el derecho que define el artículo 1° de la Ley 675 de 2001 coincide con la modalidad de derecho inmobiliario que fuera prevista en las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985 a saber: “(..) *concurrerán derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes (..)*”.

PRUEBAS

Téngase y decrétese las siguientes:

I. DOCUMENTALES

- Documentos obrantes en el proceso, en especial:

1. Poder
2. Demanda

- Documentos aportados con esta contestación de la demanda

1. Resolución No.003 del 12 de junio de 1997 Planeación Municipal de Anapoima, aprueba planos construcción obra de urbanismo, correspondientes a: Localización general, levantamiento topográfico, subdivisiones, acueducto, alcantarillado, aguas lluvias.
2. Factibilidad servicio público de energía de la Mesa Cundimamarca.
3. Certificación de la Caja Especial de Servicios Públicos Anapoima Cundinamarca, donde se especifica que ha recibido el alcantarillado interno del Condominio Campestre Las Mercedes.
4. Certificación de Servicios Públicos de Anapoima, que el predio de mayor extensión del Condominio se le prestan los servicios de acueducto alcantarillado y aseo.
5. Concepto de Uso de Suelo, emitido por la Secretaría de Desarrollo Integral de Anapoima, Cundinamarca.
6. Fotografías de la fachada de condominio, cerramiento, vías internas y construcciones que se encuentran lote No. 19 del Condominio.
7. Planos digitalizados: a. de Localización, loteo y cuadro de áreas,
b. de acueducto
c. Alcantarillado, aguas lluvias y reservorio.
9. Certificación de vigencia de poder
10. Dos oficios de citación para notificar mandamiento de pago a copropietarios del condominio.

II. TESTIMONIOS:

Sírvase señalar fecha y hora para que en Audiencia Virtual asistan las siguientes personas mayores de edad, residentes y domiciliados en el Municipio de Anapoima y Bogotá, D.C., quienes depondrán sobre los hechos de la demanda, su contestación, de las excepciones y los que se deriven de estos.

Ellos son:

CLAUDIA ESPINOSA CANO, identificada con la C.C. No. 20.358.858 de -Anapoima, dirección: Condominio Campestre Las Mercedes, sector las Mercedes del Municipio de Anapoima, Cundinamarca

ESTANISLAO GUZMAN CANO, identificado con C.C. No. 2.950.618 dirección Vereda Santa Rosa, Finca la Esperanza Anapoima, Cundinamarca

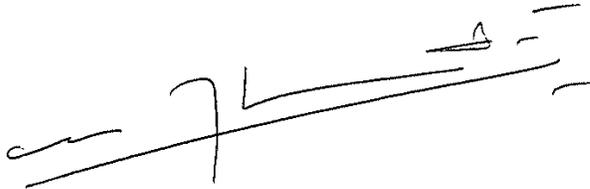
SAADIA PADRÓN GÓMEZ, identificada con cédula de ciudadanía N°51.578.726 de Bogotá, D.C., dirección carrera 5 N°26 c47 Apto. 310 en Bogotá, D.C. saadiapadrongomez3@msn.com

NOTIFICACIONES

La parte demandante en el lugar indicado para ello con la demanda, y en los correos electrónicos suministrados.

El suscrito quien actúa a *mutuo proprio*, en la Carrera 55 # 22-38, apto 502, torre B; Conjunto Residencial Scala 24 en la ciudad Bogotá. En el Condominio Campestre Las Mercedes, Sector Las Mercedes, Anapoima Cundinamarca, Correo electrónico: htellol@hotmail.com, Móvil 311 5228734

Cordialmente,



PEDRO HELBERT TELLO BENAVIDES

C.C. No. 79.401.589 Bogotá

T.P. No. 191.216 C.S. de la J.