

RE: Contestación demanda proceso 253863103001-2020-00030-00 Demandados Condominio campestre las Mercedes y otros.

Juzgado 01 Civil Circuito - Cundinamarca - La Mesa <jccmesa@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 29/09/2023 16:19

Para:luis fernando torres castaneda <l\_fernandotorres@hotmail.com>

Buenos días/Buenas tardes,

**SE ACUSA RECIBIDO DE SU SOLICITUD**, la misma se atenderá únicamente en el horario judicial establecido, en días hábiles de 8:00 a.m. a 1:00 p.m. y de 2:00 p.m. a 5:00 p.m.. **Tenga en cuenta que, si es enviado por fuera de este horario de atención, se entenderá que fue radicada al día hábil siguiente.**

Recuerde, que en el asunto del correo deberá indicarse claramente si se trata de: memorial, solicitud, contestación, demanda, recurso, etc., el número de radicado, clase de proceso y partes del proceso al cual va dirigido, con el fin de facilitar el trámite secretarial de los mismos; además se les hace saber que las peticiones deberán ser remitidas en formato PDF desde el correo o email que el apoderado tenga registrado ante la URNA y/o el suministrado por las partes en la demanda (art. 3 Ley 2213 de 2022).

Por otro lado, deberán tener en cuenta lo dispuesto en la Ley 2213 del 13 de Junio de 2022:

- 1) Respecto de los escritos que deban correrse traslado a los demás sujetos procesales, conforme lo prevé el párrafo del art. 9, adjuntando para ello prueba de que el iniciador lo recepcionó.
- 2) Los memoriales y demás solicitudes deben enviarse desde el correo denunciado para notificaciones por las partes y el que el apoderado tenga registrado ante el URNA (art. 3 Ley 2213 de 2022).

Si el proceso está al Despacho, el memorial se agregará al expediente y una vez se profiera decisión de la Señora Jueza, se notificará por **estado electrónico** y podrá revisar el contenido de la providencia en la sección de **AUTOS** del micro sitio del Juzgado:

<https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-civil-del-circuito-de-la-mesa>

**POR FAVOR NO RESPONDER ESTE CORREO**

Cordialmente,

**HENRY LÓPEZ MARTÍNEZ.**

**Escribiente**

**Juzgado Civil del Circuito**

**La Mesa-Cundinamarca**

Dirección: Calle 8 No. 19 - 88, Piso 3 Edificio Jabaco

Horario: Lunes a Viernes de 8 a.m.-a 1 p.m. y de 2 p.m. a 5 p.m.

Celular: 3133884210

Fijo: 3532666 extensión 51340

EMAIL: jccmesa@cendoj.ramajudicial.gov.co

---

**De:** luis fernando torres castaneda <l\_fernandotorres@hotmail.com>

**Enviado:** viernes, 29 de septiembre de 2023 16:08

**Para:** Juzgado 01 Civil Circuito - Cundinamarca - La Mesa <jccmesa@cendoj.ramajudicial.gov.co>; msalcedo7@outlook.com <msalcedo7@outlook.com>

**Asunto:** Contestación demanda proceso 253863103001-2020-00030-00 Demandados Condominio campestre las Mercedes y otros.

Atentamente remito el asunto de la referencia debidamente escaneado con mi firma.

Luis Fernando Torres Castañeda. C.C. 13836249. Y TP 37339 del CS.J

Señora  
**JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO LA MESA (CUNDINAMARCA)**  
[iccmesa@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:iccmesa@cendoj.ramajudicial.gov.co)  
E.S.D.

**Referencia:** PROCESO VERBAL No. 253863103001-2020-00030-00  
**Demandante:** Jairo Vásquez Figueroa.  
**Demandado:** Condominio Campestre Las Mercedes y otros.

**LUIS FERNANDO TORRES CASTAÑEDA**, mayor de edad, obrando en nombre propio por ser abogado con tarjeta profesional No. 37.339 del CSJ, como demandado dentro del proceso de la referencia, manifiesto a la señora juez que me doy por notificado del auto admisorio de la demanda y en término procedo a contestarla en los siguientes términos:

**I. FRENTE A LOS HECHOS:**

**Al hecho 1.-** Cierto.

**Al hecho 2.-** Cierto.

**Al hecho 3.-** Cierto.

**Al hecho 3.- (bis).** Cierto.

**Al hecho 4.-** Cierto.

**Al hecho 5.-** Cierto.

**Al hecho 6.-** Me consta la existencia de las siguientes construcciones: A la entrada: a) Los muros, vigas y malla que conforman la estructura de la portería de ingreso al condominio marcada "Las Mercedes Condominio Campestre" con sendas puertas metálicas y de madera para ingreso y salida independiente de vehículos. b) Una caseta para futuro portero y c) Una construcción de dos (2) pisos para ser ocupada al parecer por la Administración. Están también los andenes y vías internas del conjunto; la cerca viva en swingla colocada en algunos lotes para establecer sus linderos y el encerramiento y limitación del condominio con postes de cemento, alambre de púas y cerca viva.

**Al hecho 7.-** No me consta la existencia de dicho registro, pero puedo dar fe que siempre mantuve comunicación telefónica con el sr. Pedro Gil Tello Fajardo (q.e.p.d.) hasta su muerte en el 2012 y luego continué comunicándome del mismo modo con su compañera Saadia Padrón quien ha contestado mis inquietudes respecto a por qué no ha avanzado el desarrollo del condominio.

**Al hecho 8.-** Sobre el particular me consta que el condominio se diseñó en una franja rectangular de acceso al predio del señor Pedro Tello, por la vía Las Mercedes, donde éste tenía al fondo y aún tiene su casa de habitación, en la que precisamente hice el negocio de mi lote con él. Había al fondo y aún subsiste también en ese gran predio una laguna que me dijo era artificial y más al fondo una franja de terreno que limitaba con la propiedad vecina. La casa y la laguna subsistían según pude observar en la última visita que hice al sitio mientras don Pedro vivía y hace algunos años cuando pasé por allí por última vez y lo miré por fuera.

Según me explicó don Pedro cuando me vendió el lote, el condominio se desarrollaría en la parte delantera del predio, con 19 lotes, siendo el número 19 aquel en que él tenía su casa de habitación y dejando a su vez las zonas de cesión que exigía el Estado. Para él se reservaría la laguna y la parte posterior del predio.

Con el paso del tiempo y como no avanzaba el desarrollo del proyecto, me explicó que sólo había podido vender cinco (5) lotes y catorce (14) estaban aún en su poder, por lo que aún no había alcanzado el punto de equilibrio.

No me constan construcciones en los demás lotes.

**Al hecho 9.-** No me consta. Debe probarse.

**Al hecho 10.-** Aclaro que además de las áreas de los 19 lotes, están las vías y andenes, la portería y las áreas de cesión pues se trata de un condominio.

**Al hecho 11.-** Sólo me consta la matrícula de mi predio. Si las zonas de cesión y demás zonas comunes para vías y andenes tienen matrículas independientes, debe probarse.

**Al hecho 12.-** El Condominio Campestre Las Mercedes existe como persona jurídica desde que se elevó a escritura pública su régimen de propiedad horizontal - escritura pública 1957 de 16/06/1997 de la Notaría 38 de Bogotá – misma que se inscribió en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, tal como lo exigía la normatividad vigente para ese momento, ratificada por la Ley 675 que desde el 2001 rige la propiedad horizontal en nuestro país.

Por tanto, la copropiedad no es de papel sino una realidad sustancial, tal como lo he entendido y por ello anualmente he pagado el impuesto predial que grava mi lote, desde que lo adquirí hace más de 20 años, a la espera de que se termine de desarrollar el proyecto.

**Al hecho 13.-** Cierto. El condominio no ha sido entregado y sólo en el lote 19 se observa la casa de don Pedro Tello, existente desde antes que naciera la copropiedad como ya expliqué. No me consta construcción en los 18 lotes restantes y por ello entiendo que tanto don Pedro Tello en vida como doña Saadia luego, han estado a cargo de mantener la propiedad que usufructúan pues allí tienen su casa de habitación.

**Al hecho 14.-** No es un hecho. Es un punto de derecho que debe someterse al tamiz de la Ley 675 de 2001.

**Al hecho 15.-** No es un hecho, es una pretensión de la demanda.

**Al hecho 16.-** No me consta.

Al hecho 17.- No me consta.

Al hecho 18.- No me consta.

Al hecho 19.- Es cierto.

Al hecho 20.- No me consta.

Al hecho 21.- No me consta.

Al hecho 22.- Es cierto.

Al hecho 23.- No me consta.

Al hecho 24.- No me consta.

## **II.- FRENTE A LAS PRETENSIONES:**

Me opongo a todas las peticiones formuladas en la demanda que pretendan hacer recaer en el suscrito, cualquier tipo de consecuencia jurídica o económica en virtud del presente proceso por las razones que expondré en las excepciones, así:

### **EXCEPCIONES DE FONDO:**

#### **1ª.- Ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales.**

Según nuestra legislación, la persona jurídica es un ente legal que tiene vida propia, es sujeta de derechos y de obligaciones y puede ser representada judicial y extrajudicialmente. En el caso de las copropiedades como las que nos concita, su representación legal recae en el administrador atendiendo los lineamientos de la Ley 675 de 2001 que rige la Propiedad Horizontal en nuestro sistema.

Y si bien la propiedad horizontal es un ente jurídico conformado por los copropietarios, éstos no tienen vocación para representarla pues la persona jurídica – Copropiedad Horizontal - está asignada a quien el órgano de dirección de la copropiedad designe como su administrador, tal y como lo regla la ya citada Ley 675.

Nunca he sido convocado a asamblea general de copropietarios en el Condominio que nos ocupa pues como ya lo expliqué antes, don Pedro Tello hasta su muerte en el 2012 insistió en la imposibilidad de vender los otros lotes y luego a instancias de la señora Saadia Padrón he estado a la espera de que se tramite y concluya la sucesión del señor Tello y así poder ver concretado el Condominio pues realmente fue siempre don Pedro Tello y sus allegados quienes han usufructuado la propiedad en su integridad.

No habiendo existido asamblea general de copropietarios ni menos establecido un órgano de dirección en el Condominio, claro es que no existe Administrador ni representante legal de la copropiedad y es conclusión obligada que la demanda carece

de un requisito sustancial como lo es "La prueba de la existencia y representaciones y de la calidad en la que intervendrán en el proceso en los términos del Art. 84 Ley 675 de 2001)

Ante taxativa exigencia y dado que la demanda se presenta contra la p  
CONDominio CAMPESTRE LAS MERCEDES en procura de que se  
CALIDAD DE PROPIEDAD HORIZONTAL, la cual fue obtenida con  
formalidades legales y subsiste hasta que se declare su extinción, e  
ausencia de prueba acerca de la representación legal y/o administrador  
51 de la Ley 675 de 2001) hace carecer la demanda de un aspecto sus  
procedencia.

Pretender que sea un curador para la litis quien supla tal falencia es  
prevista en la ley para un caso tan taxativo como el que nos ocupa y  
exabrupto pretender que sean los copropietarios quienes asuman  
representación de la copropiedad, expresamente entregada por el le  
persona en concreto como lo es el Administrador cuya designación e  
reglada en la Ley.

## **2°.- Ausencia de requisitos para que proceda la extinción de horizontal.**

La demanda no concreta hecho alguno que sustente la decisión que pro  
hay rastro de que la propiedad se halle en un estado de ruina tal que sign  
para la seguridad de los vecinos, como tampoco se ha advertido o  
destrucción o deterioro siquiera parcial de ella y menos existe o se ha  
documento que valide la decisión unánime de los copropietarios para can  
jurídica – copropiedad.

No existe tampoco causal de hecho como utilización indebida o ilegal de  
que menoscabe los derechos de los copropietarios. En efecto, tanto don  
vida como doña Saadia Padrón, hasta donde me consta, han mantenido  
portería y las vías de acceso al predio pues son quienes lo usufructúan  
casa de habitación.

La alegación central de la demanda consiste en afirmar que la copropie  
Campestre Las Mercedes es una mera ficción documental cuando la esc  
propiedad horizontal que le dio vida al Condominio fue debidamente regis  
de matrícula inmobiliaria tal y como lo exige la ley y por ende goza d  
mientras no sea cancelada.

Como ya lo he explicado, el Condominio Campestre las Mercedes es una persona jurídica capaz de obligarse y ser obligada. Tiene autonomía independiente de la autonomía de los copropietarios y goza del atributo de representación a través del Administrador que designe su órgano de dirección.

Como copropietario así lo he comprendido y por eso he pagado al municipio los impuestos prediales que son onerosos por estar situado el condominio en el alto de la municipalidad.

Que no se haya concretado el condominio en los muchos años que lleva desde cuando se creó no es causal legal para pretender su extinción.

Por ende, la demanda no tiene vocación de prosperidad.

**3°.- Menoscabo de los derechos que la propiedad horizontal establece en favor de los copropietarios.**

La demanda pretende como consecuencia de la extinción de la propiedad horizontal que se adjudiquen las zonas comunes del condominio (portería, vías, andenes, zonas de cesión, etc.) a los copropietarios desconociendo que uno de los fines de la copropiedad es la seguridad de sus habitantes a través de un acceso único, vigilancia privada, encerramiento global e individual, desarrollo armónico del paisajismo y arquitectura uniforme y relevante en sus construcciones.

Acceder a su pretensión conllevaría que lo que ahora es un condominio con acceso sólo a sus copropietarios se convierta en un lote de fácil acceso, susceptible de invasión, proclive a que cada propietario individualice la construcción de su vivienda como a bien tenga sin directriz de uniformidad y construya en su lote lo que quiera, en claro deterioro de los derechos de las demás personas que de buena fe han esperado el desarrollo de un proyecto a cumplirse en forma armónica y respetando normas de urbanismo y diseño arquitectónico, que invertimos un capital en pro de vivir en un lugar con seguridad, armonía en el diseño y el paisaje y sobre todo privilegiando el cuidado del medio ambiente y las fuentes de agua que rodean el predio.

Además, quedaría el lote sin vías de acceso pues en el orden de ideas que plantea la demanda, algunos dueños podrían pedir ampliar sus lotes con lo que hoy son vías y andenes y ello generaría el caos para el ingreso a la propiedad y por ende el deterioro total de aquello por lo que hemos pagado una suma considerable de dinero.

Por todo lo anteriormente expuesto solicito que las pretensiones sean desestimadas.

**III.- NOTIFICACIONES**

En mi correo electrónico [l\\_fernandotorres@hotmail.com](mailto:l_fernandotorres@hotmail.com)

Atentamente,

**LUIS FERNANDO TORRES CASTAÑEDA**

CC. 13.836.249

TP. 37.339 CSJ