

Señor:

JUEZ VEINTIOCHO (28) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E.

S.

D.

REFERENCIA:	PROCESO DE IMPUGNACIÓN DE DECISIONES DE ASAMBLEA
RADICADO:	2019 - 269
DEMANDANTES:	FABIOLA SILVA DE MARTÍNEZ, EMMA LUISA CABRALES DE URIBE, JEANNETTE INSIGNARES MELO, JAIME ALBERTO INSIGNARES MELO, ELIZABETH INSIGNARES MELO, PAOLA ANDREA CAMPOS CÁCERES, BENJAMÍN HERRERA TORRES Y MARINA PRIETO SÁNCHEZ
DEMANDADA:	CENTRO COMERCIAL Y ALOJAMIENTO TURÍSTICO CALLE CIENTO CATORCE – PROPIEDAD HORIZONTAL
ASUNTO:	PRESENTACIÓN DE ESCRITO DE REFORMA DE LA DEMANDA

Respetado Señor Juez:

MARCO ANTONIO CAMPAÑA VERA, varón, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 1.010.185.494 de Bogotá D.C. y portador de la tarjeta profesional de abogado número 227.253 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado especial de los señores **FABIOLA SILVA DE MARTÍNEZ, EMMA LUISA CABRALES DE URIBE, JEANNETTE INSIGNARES MELO, JAIME ALBERTO INSIGNARES MELO, ELIZABETH INSIGNARES MELO, PAOLA ANDREA CAMPOS CÁCERES, BENJAMÍN HERRERA TORRES y MARINA PRIETO SÁNCHEZ**, quienes a su vez ostentan la calidad de copropietarios de la propiedad horizontal **CENTRO COMERCIAL Y ALOJAMIENTO TURÍSTICO CALLE CIENTO CATORCE**, ante Usted respetuosamente me permito **REFORMAR LA DEMANDA** para la **IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEA**, con el fin de impugnar las decisiones adoptadas en la asamblea de propietarios del 12 de marzo de 2019 por ser contrarias a la Ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal, en términos del Artículo 382 del Código General del Proceso, y con fundamento en lo siguiente:

I. PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD

El presente escrito de reforma de la demanda es procedente y oportuno en los términos previstos en el Artículo 93 del Código General del Proceso, norma que en lo pertinente señala que: *"El demandante podrá corregir, aclarar o reformar la demanda en cualquier momento, desde su presentación y hasta antes del señalamiento de la audiencia inicial."*

En el presente asunto, la reforma de la demanda se presenta *-por una sola vez-* con el objetivo de adicionar y modificar parte de: (1) los hechos; (2) las pretensiones y (3) allegar nuevas pruebas al proceso en curso, en los términos del numeral 1º del Artículo 93 del Código General del Proceso.

De igual forma, la presente reforma de la demanda se presenta oportunamente, puesto que, al momento de su radicación, no se ha proferido providencia judicial alguna que señale fecha y hora para la audiencia inicial.

536

Así las cosas, a continuación, procedemos a reformar la demanda en un solo escrito integrado *-según lo requiere el numeral 3º del artículo 93 del Código General del Proceso-*, en los siguientes términos:

II. PARTES

2.1. DEMANDANTES

Se trata de las siguientes personas:

- 2.1.1. **FABIOLA SILVA DE MARTÍNEZ**, mujer, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 38.948.352 de Cali, quien ostenta la propiedad de la suite 506 y el garaje 36 de la propiedad horizontal **CENTRO COMERCIAL Y ALOJAMIENTO TURÍSTICO CALLE CIENTO CATORCE**.
- 2.1.2. **EMMA LUISA CABRALES DE URIBE**, mujer, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 41.300.517, quien ostenta la propiedad de la suite 516 y el garaje 7 de la propiedad horizontal **CENTRO COMERCIAL Y ALOJAMIENTO TURÍSTICO CALLE CIENTO CATORCE**.
- 2.1.3. **JEANNETTE INSIGNARES MELO**, mujer, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 41.602.590, quien ostenta la propiedad de la suite 312, 409 y garaje 64 de la propiedad horizontal **CENTRO COMERCIAL Y ALOJAMIENTO TURÍSTICO CALLE CIENTO CATORCE**.
- 2.1.4. **JAIME ALBERTO INSIGNARES MELO**, varón, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 79.145.108, quien ostenta la propiedad de la suite 507 de la propiedad horizontal **CENTRO COMERCIAL Y ALOJAMIENTO TURÍSTICO CALLE CIENTO CATORCE**.
- 2.1.5. **ELIZABETH INSIGNARES MELO**, mujer, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 39.685.741, quien ostenta la propiedad de las suites 602 y 609, así como los garajes 82 y 57 de la propiedad horizontal **CENTRO COMERCIAL Y ALOJAMIENTO TURÍSTICO CALLE CIENTO CATORCE**.
- 2.1.6. **PAOLA ANDREA CAMPOS CÁCERES**, mujer, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 53.177.276, quien ostenta la propiedad de la suite 501 y el parqueadero 33 de la propiedad horizontal **CENTRO COMERCIAL Y ALOJAMIENTO TURÍSTICO CALLE CIENTO CATORCE**.

534

2.1.7. **BENJAMÍN HERRERA TORRES**, varón, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 79.469.657, quien ostenta la propiedad de la suite 213 y el garaje 5 de la propiedad horizontal **CENTRO COMERCIAL Y ALOJAMIENTO TURÍSTICO CALLE CIENTO CATORCE**.

2.1.8. **MARINA PRIETO SÁNCHEZ**, mujer, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 41.614.288, quien ostenta la propiedad de la suite 504 de la propiedad horizontal **CENTRO COMERCIAL Y ALOJAMIENTO TURÍSTICO CALLE CIENTO CATORCE**.

Para los efectos de la presente demanda, las personas anteriormente identificadas serán referidas como **LOS DEMANDANTES**.

2.2. DEMANDADO

Se trata del **CENTRO COMERCIAL Y ALOJAMIENTO TURÍSTICO CALLE CIENTO CATORCE – PROPIEDAD HORIZONTAL**, persona jurídica de derecho privado, sin ánimo de lucro, constituida de conformidad con las leyes colombianas, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., ubicada en la Avenida Carrera 15 # 112 – 09/13/15/17/19/23/25/29/33 de la ciudad de Bogotá, a la cual le corresponde el número de identificación tributaria (N.I.T.) 830.127.382-1 representada legalmente por la administradora **LUZ STELLA FLOREZ HERNÁNDEZ**, mujer, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 46.358.010, o quien haga sus veces, de conformidad con el certificado de propiedad horizontal expedido por la Alcaldía Local de Usaquén anexo a la presente demanda.

III. HECHOS

A. HECHOS RELATIVOS A LA CONSTITUCIÓN Y REFORMAS AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO “CENTRO COMERCIAL Y ALOJAMIENTO TURÍSTICO CALLE 114 P.H.”

- 3.1. El edificio **CENTRO COMERCIAL Y ALOJAMIENTO TURÍSTICO CALLE CIENTO CATORCE** (en adelante **CALLE CIENTO CATORCE P.H.**), es una entidad sin ánimo de lucro, sometida al régimen de propiedad horizontal, con personería jurídica propia, la cual se encuentra inscrita ante la Alcaldía Local de Usaquén, conforme a lo previsto en la Ley 675 de 2001.
- 3.2. Inicialmente, mediante Escritura Pública N° 3563 del 12 de octubre de 1988, otorgada por la Notaría 30 de Bogotá D.C., fue constituido el Reglamento de Propiedad Horizontal del edificio **CALLE CIENTO CATORCE P.H.**, por medio de la cual se regularon los derechos y las obligaciones de los copropietarios del edificio, de conformidad con lo previsto en la Ley 16 de 1985 y su Decreto Reglamentario No. 1365 de 1986.

- 3.3. Para el día 29 de octubre de 1992, por medio de Escritura Pública No. 3276 otorgada por la Notaría 30 de Bogotá, se reformó en su integridad el Reglamento de Propiedad Horizontal del edificio **CALLE CIENTO CATORCE P.H.** contenido en la Escritura Pública No. 3563 del 12 de octubre de 1988, con el fin de someter a la propiedad horizontal a lo dispuesto en la Ley 16 de 1985 y su Decreto reglamentario 1365 de 1989.
- 3.4. Con posterioridad, el 31 de enero de 2003, mediante Escritura Pública No. 0305 otorgada por la Notaría 30 de Bogotá *-actual Reglamento de Propiedad Horizontal-*, se reformó nuevamente y en su integridad el Reglamento de Propiedad Horizontal del edificio **CALLE CIENTO CATORCE P.H.**, con el fin de ajustar los derechos y obligaciones de los propietarios y titulares de derechos a las disposiciones de la Ley 675 del 3 de agosto de 2001.
- 3.5. Seguidamente, por medio de Escritura Pública No. 0988 del 18 de marzo de 2003 otorgada por la Notaría 30 de Bogotá, se aclaró la Escritura Pública No. 0305 de 2003, en el sentido de incluir el folio de matrícula inmobiliaria del lote de mayor extensión, así como los folios de matrícula inmobiliaria de los locales 17, 18, 19, 20, 21, 22, interior 2, el de las habitaciones 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518 y 519 y en igual forma el correspondiente al 7° piso o piso restaurante.
- 3.6. Por último, mediante Escritura Pública No. 2049 del 4 de junio de 2003 otorgada por la Notaría 30 de Bogotá, se aclaró nuevamente la Escritura Pública No. 0305 del 31 de enero de 2003, así como la Escritura Pública No. 988 del 18 de marzo de 2003, con el fin de citar la totalidad de las matrículas inmobiliarias de la propiedad horizontal.
- 3.7. Actualmente, el edificio **CALLE CIENTO CATORCE P.H.** se encuentra sometido a las disposiciones del Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la Escritura Pública No. 0305 el 31 de enero de 2003 otorgada por la Notaría 30 de Bogotá *-actual Reglamento de Propiedad Horizontal-*, aclarada por las Escrituras Públicas No. 0988 del 18 de marzo de 2003 y No. 2049 del 4 de junio de 2003.

B. HECHOS RELATIVOS A LA DESTINACIÓN DEL EDIFICIO CALLE CIENTO CATORCE Y AL CONTRATO PARA LA ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO HOTELERO

- 3.8. Por voluntad de los propietarios, las unidades habitacionales de propiedad privada, las áreas sociales y de servicios de propiedad privada, así como las zonas comunes del edificio **CALLE CIENTO CATORCE P.H.** son destinados a la explotación hotelera, conformando un "establecimiento hotelero".
- 3.9. Lo anterior, fue convenido inicialmente por los propietarios del edificio **CALLE CIENTO CATORCE P.H.** en el Capítulo Décimo Octavo (18) del otrora Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la Escritura Pública No. 3563 de 1988.

- 3.10. Es así que, en el Artículo 35 de la referida Escritura No. 3563 de 1988, se pactó que la explotación hotelera del edificio **CALLE CIENTO CATORCE P.H.** se realizaría a través de un contrato de operación hotelera celebrado con la sociedad **HOTELES DANN LIMITADA**, durante los primeros veinte (20) años de operación del establecimiento.
- 3.11. Para el anterior propósito, se dispuso en el Artículo 82 de la Escritura No. 3563 de 1988, que los propietarios de los apartamentos y garajes del edificio **CALLE CIENTO CATORCE P.H.**, entregarían *"dichos inmuebles en administración a la sociedad "CENTRO COMERCIAL CALLE CIENTO CATORCE LTDA" [actualmente en liquidación] que subcontratará con la firma "HOTELES DANN LTDA" (texto entre corchetes agregado)*
- 3.12. De esta forma y por la anterior razón, entre las sociedades **CENTRO COMERCIAL CALLE 114 LTDA EN LIQUIDACIÓN**, como mandatario de los copropietarios, y **HOTELES DANN LTDA**, se celebró un *"contrato para la administración de un establecimiento hotelero"*, el cual se anexó en la Escritura Pública 3563 del 12 de octubre de 1988. (en adelante el **CONTRATO DE OPERACIÓN DE 1988**).
- 3.13. En virtud del **CONTRATO DE OPERACIÓN DE 1988**, **HOTELES DANN LTDA**, desarrollaría la operación del "establecimiento hotelero", por el término de veinte (20) años, prorrogables por cinco (5) años, *"Si con antelación no inferior a doce (12) meses del vencimiento del término las partes no reciben aviso de su intención de modificar o de no prorrogar el presente contrato"*, según lo establece la cláusula segunda (2ª) del referido contrato.
- 3.14. Con posterioridad, mediante Escritura Pública No. 3276 de 1992, se reformó en su integridad el Reglamento de Propiedad Horizontal previsto en la Escritura Pública No. 3563 de 1988, y se reguló nuevamente las disposiciones referentes al "establecimiento hotelero", indicándose que *"Las unidades habitacionales de propiedad privada, y las zonas comunes del edificio, se dedicarán a la actividad hotelera conforme con su diseño original y la voluntad de los propietarios"* (Art. 33 E.P. No. 3276 de 1992)
- 3.15. Frente a la administración y operación del "establecimiento hotelero", el Artículo 35 de la referida Escritura No. 3276 de 1992 señaló que: *"La explotación hotelera se sujetará al contrato existente entre la sociedad CENTRO COMERCIAL CALLE 114 LTDA [actualmente en liquidación], la cual obra a nombre de los copropietarios de las unidades habitacionales, y la sociedad HOTEL DANN LTDA, por un periodo inicial de veinte (20) años, en las condiciones allí acordadas"*, es decir, en los términos del **CONTRATO DE OPERACIÓN DE 1988**.
- 3.16. Ahora bien, a través de la Escritura Pública No. 0305 del 2003 - *Actual Reglamento de Propiedad Horizontal* - se reiteró las disposiciones aplicables al "establecimiento hotelero", en los siguientes términos:

"Artículo 44.- Conformación.- Las unidades habitacionales de propiedad privada, las áreas sociales y de servicios de propiedad privada, así como las zonas comunes del edificio, destinadas a la explotación hotelera por voluntad de los propietarios **conforman**

¹ Texto entre corchetes fuera de texto.

el denominado "establecimiento hotelero", cuyo manejo y administración se regula por el contrato existente entre las sociedades "Centro Comercial 114 Limitada" y "Hoteles Dann Limitada" y la supervisión del Consejo de Administración de la Copropiedad." (Negrillas y subraya fuera del texto)

- 3.17. En efecto, según el referido Artículo 44 de la Escritura Pública No. 0305 de 2003 *-Actual reglamento de Propiedad Horizontal-*, el "establecimiento hotelero" sería manejado y administrado de acuerdo con "el contrato existente entre las Sociedades "Centro Comercial Calle 114 Limitada" [actualmente en liquidación] y "Hoteles Dann limitada"², es decir, en los términos del **CONTRATO DE OPERACIÓN DE 1988**.
- 3.18. De esta forma, el edificio **CALLE CIENTO CATORCE P.H.** actualmente se rige por lo previsto en la Escritura Pública No. 0305 del 2003 *-Actual Reglamento de Propiedad Horizontal-* y el **CONTRATO DE OPERACIÓN DE 1988**, por expresa disposición del referido Artículo 44 del actual Reglamento de Propiedad Horizontal.
- 3.19. Así las cosas, la adopción de un nuevo contrato de operación para el "establecimiento hotelero" del edificio **CALLE CIENTO CATORCE P.H.** distinto al **CONTRATO DE OPERACIÓN DE 1988**, necesariamente requiere una reforma al Artículo 44 de la Escritura Pública No 0305 del 2003 *-Actual Reglamento de Propiedad Horizontal-* con mayoría calificada.

C. HECHOS RELATIVOS A LAS DECISIONES SOBRE EL CONTRATO PARA LA ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO HOTELERO – CONTRATO DE OPERACIÓN DE 1988

- 3.20. En virtud de la Escritura Pública No. 3563 de 1988 *-Anterior Reglamento de Propiedad Horizontal-* la decisión de no prorrogar el **CONTRATO DE OPERACIÓN DE 1988** por parte del propietario de la unidad habitacional debía ser adoptada por la mayoría prevista en el Artículo 56 del Reglamento de antaño.
- 3.21. Al respecto, el Artículo 56 de la Escritura Pública No. 3563 de 1988 – *Anterior Reglamento de Propiedad Horizontal-*, señalaba que:

"Las decisiones de la Asamblea se tomarán por mayoría de votos de los asistentes a la respectiva reunión. Sin embargo, toda decisión que entrañe la imposición de gravámenes extraordinarios o la construcción de nuevas unidades privadas o la subdivisión de las existentes; a modificación de coeficientes de copropiedad, la aplicación de medidas que alteren el uso o goce de los bienes comunes, la actividad hotelera para lo que esta constituido, o la ejecución o modificación del contrato de administración de la misma y la reforma de este reglamento, requerirá la unanimidad de los votos de todos los propietarios." (subrayado fuera de texto)

- 3.22. Sin embargo, como consecuencia de la reforma introducida al Reglamento de Propiedad Horizontal, inicialmente por la Escritura Pública No. 3276 de 1992 y, finalmente, con la Escritura Pública No. 0305 de 2003 *-actual*

² Texto entre corchetes fuera de texto.

Reglamento de Propiedad Horizontal-, se modificó en su integridad lo atiente a las decisiones de la Asamblea de Propietarios del edificio **CALLE CIENTO CATORCE P.H.**

- 3.23. En ese orden, en su momento, el Artículo 56 de la Escritura Pública No. 3276 de 1992, señaló que las decisiones de asamblea referentes a: *"imposición de gravámenes extraordinarios o la construcción de nuevas unidades privadas o la subdivisión de las existentes; la modificación de coeficientes de copropiedad, la aplicación de medidas que alteren el uso o goce de los bienes comunes, la actividad hotelera para la que está constituido, o la ejecución o modificación del contrato a través del cuas se lleva a cabo la operación hotelera y la reforma de este Reglamento requerirá, cuando menos, el ochenta por ciento (80%) de los votos de los copropietarios existentes"*.
- 3.24. Con posterioridad, mediante el Artículo 65 de la Escritura Pública No. 0305 de 2003 –*actual Reglamento de Propiedad Horizontal*- se redujo el porcentaje previsto para las decisiones de la asamblea de propietarios que requieran de mayoría calificada al setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio y se excluyó la posibilidad que tenía la Asamblea de Propietarios de modificar el **CONTRATO DE OPERACIÓN DE 1988**.
- 3.25. Al respecto señala el Artículo 65 de la Escritura Pública No. 0305 de 2003 –*Actual reglamento de propiedad horizontal*-:

"ARTÍCULO 65.- Decisiones de mayoría calificada. Decisiones que exigen mayoría calificada. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio:

1° Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce.

2° Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.

3° Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.

4° Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario.

5° Reforma a los estatutos y reglamento.

6° Desafectación de un bien común no esencial.

7° Reconstrucción del edificio destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).

8° Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.

9° Adquisición de inmuebles para el edificio.

10° Disolución y liquidación de la copropiedad.

Parágrafo: Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida por ley y el presente reglamento."

- 3.26. De esta forma, el actual Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la Escritura Pública No. 0305 de 2003, NO dispuso que la modificación o cambio del **CONTRATO DE OPERACIÓN DE 1988** sea competencia de la Asamblea de Propietarios del edificio **CALLE CIENTO CATORCE P.H.**, ni de ningún otro órgano de dirección y administración.

- 3.27. Actualmente, en los términos previstos en el Artículo 68 de la Escritura Pública No. 0305 de 2003 –*actual Reglamento de Propiedad Horizontal*-, las funciones que ostenta la Asamblea General de Propietarios del edificio **CALLE CIENTO CATORCE P.H.**, así como el alcance de sus decisiones, corresponden a las siguientes:

“ARTÍCULO 68.- Funciones Corresponde a la asamblea general de propietarios, como el máximo órgano de dirección de la persona jurídica, conocer y decidir todos los asuntos de interés general de los propietarios, y en especial tendrá las siguientes funciones básicas:

- a) Organizar la administración general del inmueble y velar por el cumplimiento del reglamento.
- b) Crear los cargos que estime necesarios y señalar sus funciones.
- c) Nombrar y remover libremente a los miembros del Comité de Convivencia para períodos de un año.
- d) Elegir los miembros del Consejo de Administración, principales y suplentes.
- e) Delegar en el Consejo de Administración las funciones que a bien tenga.
- f) Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo de Administración y el Administrador.
- g) Aprobar el presupuesto anual del edificio y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso.
- h) Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal.
- i) Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común.
- j) Decidir la reconstrucción del edificio, de conformidad con lo previsto en la ley y el reglamento de copropiedad.
- k) Decidir, salvo en el caso que corresponda al Consejo de Administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley 675 de 2001 y en el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el reglamento de propiedad horizontal.
- l) Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica.
- m) Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata el presente reglamento.
- n) Elegir y remover anualmente al Auditor o Revisor Fiscal y a su suplente.
- o) Facultar al Consejo de Administración para supervisar el desarrollo de la explotación comercial de la zona habitacional.
- p) Delegar en el Consejo de Administración para supervisar el desarrollo de la explotación comercial de la zona habitacional.
- p) Delegar en el Consejo de Administración las funciones que a bien tenga.
- q) Las demás funciones fijadas en la ley 675 de 2001, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal.” (Subrayado fuera de texto)

- 3.28. De manera que, lo relacionado con la modificación, prórroga, terminación, novación o, en general, disposición del **CONTRATO DE OPERACIÓN DE 1988**, NO es del resorte de las decisiones que deben ser adoptadas una Asamblea General de Propietarios del edificio **CALLE CIENTO CATORCE P.H.**

3.29. Por expresa disposición del Artículo 44 de la Escritura Pública No. 0305 de 2003 *-Actual reglamento de Propiedad Horizontal-*, la única función que ejerce un órgano de dirección y administración sobre el **CONTRATO DE OPERACIÓN DE 1988** consiste en *"Supervisar el desarrollo de la explotación contractual hotelera"* a través del Consejo de Administración.

3.30. Así las cosas, las decisiones sobre la modificación, prórroga, terminación, novación o, en general, disposición del **CONTRATO DE OPERACIÓN DE 1988** corresponde a las sociedades *"Centro Comercial 114 Limitada"* [Actualmente en liquidación], como mandatario de los copropietarios y *"Hoteles Dann Limitada"*, bajo el principio de autonomía de la voluntad previsto en el artículo 1602 del Código Civil.

D. HECHOS RELATIVOS A LA ASAMBLEA DEL 12 DE MARZO DE 2019 Y LA DECISIÓN DE APROBAR LA PROPUESTA DEL NUEVO CONTRATO DE OPERACIÓN POR PARTE DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA HOTELERA DANN S.A.S.

3.31. El día 12 de marzo de 2019, según consta en el Acta No. 39, se celebró Asamblea General Ordinaria de Propietarios del edificio **CALLE CIENTO CATORCE P.H.**

3.32. Una vez se da inicio a la reunión, la administradora del edificio **CALLE CIENTO CATORCE P.H.**, presentó el orden del día, el cual inicialmente no contemplaba el punto de *"Presentación y votación de la propuesta del nuevo contrato de operación por parte de la sociedad Administradora Hotelera Dann S.A.S."*

3.33. Por solicitud del presidente de la Asamblea de Propietarios, se propuso que se incluyera en el punto 7 del orden del día, lo atinente a la *"Presentación y votación de la propuesta del nuevo contrato de operación por parte de la sociedad Administradora Hotelera Dann S.A.S."*, la cual fue aprobada según los términos previstos en el punto 3 del Acta 39.

3.34. Durante el desarrollo del referido punto 7 del orden del día, se presentó la propuesta del nuevo contrato de operación por parte de la sociedad Administradora Hotelera Dann S.A.S., en los siguientes términos, según consta en el Acta 39:

"Consideraciones"	
•	<i>Cláusula de salida.</i> <i>Se debe pactar en dos etapas continuas. Primera etapa que durante un año calendario, el resultado porcentual de G.O.P del hotel sea inferior al 15% en seis meses continuos o discontinuos lo que permitirá al Propietario enviar una comunicación al Operador dentro de los 60 primeros días del año siguiente, informando que se activa la cláusula de terminación anticipada sin indemnización en caso de que en el siguiente año se repita esta situación, configurándose la figura de terminación anticipada sin indemnización.</i>
•	<i>Manejo de las pérdidas.</i> <i>En el caso de las pérdidas generadas por la operación durante un periodo mensual o anual, la propuesta es que sean asumidas con las</i>

544

utilidades futuras generadas por la operación.

En cualquier periodo en que se generen pérdidas operativas, el Operador se excluirá del cobro del porcentaje que le corresponde por el uso de la marca, tasado en el 1.3% de las ventas totales.

- Término del contrato.

Se propone que el término del contrato sea de ocho (8) años."

3.35. Con ocasión a lo anterior, la señora PAOLA ANDREA CAMPOS CÁCERES, propietaria de la suite 501 y el parqueadero 33, expresó su disentimiento frente a la anterior propuesta, específicamente frente a la duración del contrato de operación, ya que en el año 2017 se dio aviso de terminación del contrato de operación.

3.36. A su vez, la señora DIONE GUTIÉRREZ, obrando en representación de la propietaria de la suite 504, manifestó que *"es necesario dar a conocer la otra alternativa de negocio que se tiene, teniendo en cuenta la rentabilidad actual y la rentabilidad propuesta."* Razón por la cual señaló la existencia de una carta de intención por parte de una compañía para tomar en arriendo el hotel con una renta fija.

3.37. Por la anterior razón, se puso en consideración de la Asamblea la carta de intención de la empresa GARCÍA & CIA S.A.S., quienes ofrecían tomar en arrendamiento el edificio *"por un lapso de diez (10) años, con la disposición de ofertar una suma mensual de \$800.000 COP, por cada habitación."*, frente a la cual se hizo caso omiso.

3.38. Pese a la anterior circunstancia, se procedió a someter a votación *"la aprobación de la propuesta del nuevo contrato de operación presentada por la sociedad Administradora Hotelera Dann S.A.S."* obteniendo como resultado lo siguiente:

"¿Aprueba la propuesta de la parte corporativa presentada en la asamblea?"

- SI 34%
- NO 25%

Con este resultado, se aprueba la propuesta para el nuevo contrato de operación del Hotel Dann Norte por parte de la sociedad Administradora Hotelera Dann S.A.S."

3.39. La anterior decisión excede las funciones atribuidas a la Asamblea de Propietarios del edificio **CALLE CIENTO CATORCE P.H.**, debido a que lo relacionado con la modificación, prórroga, terminación, novación o, en general, disposición del **CONTRATO DE OPERACIÓN DE 1988**, NO es una función otorgada a dicho órgano de administración según, lo dispuesto en el Artículo 68 de la Escritura Pública No. 0305 de 2003 *-actual Reglamento de Propiedad Horizontal.*

3.40. De igual manera, la decisión de la Asamblea de Propietarios contenida en el punto 7, contraria lo dispuesto en el Artículo 36 de la Escritura Pública No. 0305 de 2003 *-referente a los derechos de los propietarios-* al servirse y disponer de las "unidades privadas" por decisión de mayorías, sin el

545

consentimiento del mandatario "Centro Comercial Calle 114 Limitada" o de cada propietario.

- 3.41. Por otra parte, la decisión de la Asamblea de Propietarios contenida en el punto 7, referente a adoptar un nuevo contrato de operación, contraría lo dispuesto en el Artículo 44 de la Escritura Pública No. 0305 de 2003 –*actual Reglamento de Propiedad Horizontal*- el cual ordena que el "establecimiento hotelero" se regule por lo previsto en el **CONTRATO DE OPERACIÓN DE 1988** "existente entre las sociedades "Centro Comercial 114 Limitada" y "Hoteles Dann Limitada".

E. HECHOS RELATIVOS A LA ELABORACIÓN DEL "CONTRATO PARA LA ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN DEL HOTEL DANN NORTE CELEBRADO ENTRE ADMINISTRADORA HOTELERA DANN S.A.S. Y CENTRO COMERCIAL Y ALOJAMIENTO TURÍSTICO CALLE CIENTO CATORCE – PROPIEDAD HORIZONTAL."

- 3.42. Como consecuencia de la decisión de la Asamblea de Propietarios contenida en el punto 7, se elaboró el "Contrato para la administración y operación del hotel Dann Norte celebrado entre administradora hotelera Dann S.A.S. y Centro Comercial y Alojamiento Turístico Calle Ciento Catorce – Propiedad Horizontal." (en adelante **NUEVO CONTRATO DE OPERACIÓN**)
- 3.43. El **NUEVO CONTRATO DE OPERACIÓN**, al haberse elaborado como consecuencia de una decisión de Asamblea contraria al Reglamento de Propiedad Horizontal y a la Ley, se encuentra igualmente viciado.
- 3.44. En efecto, el **NUEVO CONTRATO DE OPERACIÓN** resulta contrario a lo dispuesto en el Artículo 44 y demás normas de la Escritura Pública No. 0305 de 2003 –*actual Reglamento de Propiedad Horizontal*-, al ser incompatible con la existencia del **CONTRATO DE OPERACIÓN DE 1988**.
- 3.45. De igual forma, el **NUEVO CONTRATO DE OPERACIÓN** fue suscrito por el señor RODRIGO ALONSO MENDIWELSO BENDEK, como presidente del Consejo de Administración del edificio **CALLE CIENTO CATORCE P.H.**, extralimitándose en el uso de sus facultades previstas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en la Ley.
- 3.46. Lo anterior por cuanto, al señor RODRIGO ALONSO MENDIWELSO BENDEK NO le fueron atribuidas facultades para representar al edificio **CALLE CIENTO CATORCE P.H.**, ni servirse y disponer de las "unidades privadas" o de disponer del **CONTRATO DE OPERACIÓN DE 1988**.
- 3.47. Así mismo, el **NUEVO CONTRATO DE OPERACIÓN** se elaboró y suscribió sin el consentimiento de cada propietario respecto de las "unidades privadas" o del mandatario de estos, el "Centro Comercial Calle 114 Limitada" [actualmente en liquidación]

F. HECHOS RELATIVOS A LOS VICIOS PRESENTADOS EN LA CONVOCATORIA DE LA ASAMBLEA ORDINARIA DE PROPIETARIOS DEL 12 DE MARZO DE 2019

- 3.48. En cuanto a la convocatoria, el Artículo 55 de la Escritura Pública No. 0305 de 2003 –actual Reglamento de Propiedad Horizontal- enseña lo siguiente:

"ARTÍCULO 55.- Reuniones ordinarias y extraordinarias. La asamblea general se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, dentro de los tres (3) primeros meses de cada año, con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuantas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario. Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de Administración, del revisor fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.

Parágrafo 1º.- Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este. [...]" (Subrayado fuera de texto)

- 3.49. Pese a la anterior circunstancia, la convocatoria a la Asamblea Ordinaria de Propietarios del edificio **CALLE CIENTO CATORCE P.H.**, NO cumplió con el requisito de realizarse mediante comunicación escrita enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio.
- 3.50. Lo anterior por cuanto existieron eventos en los cuales los propietarios NO recibieron comunicación referente a la convocatoria a la Asamblea Ordinaria, lo cual se puede evidenciar en el correo electrónico con asunto "Fwd: Convocatoria Asamblea Ordinaria de Propietarios Hotel Dann Norte / 12 de marzo de 2019" anexo.

G. HECHOS RELATIVOS A LOS VICIOS EN EL QUORUM Y MAYORÍAS DECISORIAS

- 3.51. En cuanto al quorum y mayorías decisorias, el Artículo 64 de la Escritura Pública No. 0305 de 2003 –actual Reglamento de Propiedad Horizontal- enseña lo siguiente:

"ARTÍCULO 64.- Quorum y mayorías La asamblea general de propietarios sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen, por lo menos, 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 representados en la respectiva reunión. Se exceptúan las decisiones en reuniones de segunda convocatoria o de las que exijan mayoría calificada de que trata el artículo siguiente.

Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el edificio. Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas."

- 3.52. A pesar de lo anterior, durante el transcurso de la Asamblea de Propietarios del 12 de marzo de 2019, se presentaron eventos en los cuales NO se

cumplió con lo dispuesto en el Reglamento de Propiedad Horizontal atinente al *quorum* y mayorías decisorias.

- 3.53. Por ejemplo, la elección de presidente y secretario de la asamblea desarrollada en el punto No. 2 del orden del día, se aprobó por número de votos y NO por coeficientes de propiedad.
- 3.54. Al respecto señala el Acta No. 39:

"2. ELECCIÓN DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA. La asamblea postula a los señores Rodrigo Mendiwelso y Gonzalo Téllez, se somete a votación y el resultado es el siguiente:

- Sr. Gonzalo Téllez: 24 votos.
- Sr. Rodrigo Mendiwelso: 5 votos.

De acuerdo con el resultado de la votación, el Sr. Gonzalo Téllez funge como Presidente de la Asamblea y el Sr. John Martínez, jefe de contabilidad del Hotel Dann Norte, como secretario." (Subrayado fuera de texto)

- 3.55. De igual forma se presentan inconsistencias en el porcentaje del quorum decisorio, debido a que en la verificación realizada al inicio de la reunión se señaló que el mismo correspondía al 55.26%. Sin embargo, en el transcurso de las decisiones se presentan porcentajes de quórums distintos.
- 3.56. Por ejemplo, para la aprobación de la lectura de la carta de intención realizada en el punto 7 del orden del día, el porcentaje del quorum decisorio corresponde a 57,37%. Así:

"Se someten a votación las siguientes propuestas:

Si usted desea que la lectura de la carta de intención, presentada ante la asamblea, se haga antes de pasar al séptimo punto del orden del día, marque uno (1); si desea que la lectura se haga en el punto vigésimo primero de Propositiones y Varios, marque dos (2).

El resultado de la votación es la siguiente:

- Opción uno (1): 33.05%
- Opción dos (2): 24.32%"

- 3.57. En igual sentido, para la aprobación de la propuesta del nuevo contrato de operación presentada por la sociedad Administradora Hotelera Dann S.A.S., el porcentaje del quorum decisorio corresponde a 59%. Así:

"Los resultados de la votación fueron los siguientes:

Aprueba la propuesta de la parte corporativa presentada en la asamblea?

- SI 34%
- NO 25% "

3.58. De esta forma, NO existe claridad en el quorum y mayorías adoptadas en la Asamblea Ordinaria de Propietarios del 12 de marzo de 2019, al no indicarse el coeficiente de propiedad por cada uno de los votos, el cual varía entre decisiones, en contravía de lo dispuesto en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

IV. PRETENSIONES

De conformidad con lo anteriormente expuesto, respetuosamente solicito a su Despacho se sirva declarar las siguientes pretensiones:

4.1. PRETENSIONES PRINCIPALES:

PRIMERO: Se sirva **DECLARAR** que la decisión de aprobar *"la propuesta para el nuevo contrato de operación presentada por la sociedad Administradora Hotelera Dann S.A.S."* adoptada por la Asamblea de Propietarios del **CENTRO COMERCIAL Y ALOJAMIENTO TURÍSTICO CALLE CIENTO CATORCE – PROPIEDAD HORIZONTAL** en el punto No. 7 de la reunión ordinaria del día 12 de marzo del año 2019, es **ABSOLUTAMENTE NULA**, por haberse adoptado en extralimitación de las facultades previstas para los órganos sociales y en contravención e incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la Escritura Pública No. 0305 del 31 de enero de 2003 - artículos 36, 44, 55, 64, 65 y 68 y demás normas del Reglamento de Propiedad Horizontal- y la Ley 675 de 2001 -artículos 16, 18, 25, 26, 27, 37, 38, 39, 45, 46, 49, 50, 51 y 55 y demás normas de la Ley en cita-

SEGUNDO: Como consecuencia de la declaración de nulidad, se sirva **ORDENAR** al **CENTRO COMERCIAL Y ALOJAMIENTO TURÍSTICO CALLE CIENTO CATORCE – PROPIEDAD HORIZONTAL** cancelar y dejar sin efectos la respectiva decisión de aprobar *"la propuesta para el nuevo contrato de operación presentada por la sociedad Administradora Hotelera Dann S.A.S."* del Acta No. 39 de la Asamblea Ordinaria de Propietarios del 12 de marzo de 2019.

TERCERO: Como consecuencia de la declaración de nulidad, se sirva **DEJAR SIN EFECTOS** todos los actos o negocios jurídicos realizados por el **CENTRO COMERCIAL Y ALOJAMIENTO TURÍSTICO CALLE CIENTO CATORCE – PROPIEDAD HORIZONTAL** derivados de la decisión de aprobar *"la propuesta para el nuevo contrato de operación presentada por la sociedad Administradora Hotelera Dann S.A.S."*, contenida en el Acta No. 39 de la Asamblea Ordinaria de Propietarios del 12 de marzo de 2019.

CUARTO: Condenar en costas a la parte demandada.

4.2. PRETENSIONES PRIMERAS SUBSIDIARIAS:

PRIMERO: Se sirva **DECLARAR** que la decisión de aprobar *"la propuesta para el nuevo contrato de operación presentada por la sociedad Administradora Hotelera*

549

Dann S.A.S.” adoptada por la Asamblea de Propietarios del **CENTRO COMERCIAL Y ALOJAMIENTO TURÍSTICO CALLE CIENTO CATORCE – PROPIEDAD HORIZONTAL** en el punto No. 7 de la reunión ordinaria del día 12 de marzo del año 2019, es **INEFICAZ**, por haberse adoptado en extralimitación de funciones y en contravención e incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la Escritura Pública No. 0305 del 31 de enero de 2003 - *artículos 36, 44, 55, 64, 65 y 68 y demás normas del Reglamento de Propiedad Horizontal-* y la Ley 675 de 2001 -*artículos 16, 18, 25, 26, 27, 37, 38, 39, 45, 46, 49, 50, 51 y 55 y demás normas de la Ley en cita-*

SEGUNDO: Como consecuencia de la declaración de ineficacia, se sirva **ORDENAR** al **CENTRO COMERCIAL Y ALOJAMIENTO TURÍSTICO CALLE CIENTO CATORCE – PROPIEDAD HORIZONTAL** cancelar y dejar sin efectos la respectiva decisión de aprobar *“la propuesta para el nuevo contrato de operación presentada por la sociedad Administradora Hotelera Dann S.A.S.”* del Acta No. 39 de la Asamblea Ordinaria de Propietarios del 12 de marzo de 2019.

TERCERO: Como consecuencia de la declaración de ineficacia, se sirva **DEJAR SIN EFECTOS** todos los actos o negocios jurídicos realizados por el **CENTRO COMERCIAL Y ALOJAMIENTO TURÍSTICO CALLE CIENTO CATORCE – PROPIEDAD HORIZONTAL** derivados de la decisión de aprobar *“la propuesta para el nuevo contrato de operación presentada por la sociedad Administradora Hotelera Dann S.A.S.”*, contenida en el Acta No. 39 de la Asamblea Ordinaria de Propietarios del 12 de marzo de 2019.

CUARTO: Condenar en costas a la parte demandada.

4.3. PRETENSIONES SEGUNDAS SUBSIDIARIAS:

PRIMERO: Se sirva **RECONOCER** que la decisión de aprobar *“la propuesta para el nuevo contrato de operación presentada por la sociedad Administradora Hotelera Dann S.A.S.”* adoptada por la Asamblea de Propietarios del **CENTRO COMERCIAL Y ALOJAMIENTO TURÍSTICO CALLE CIENTO CATORCE – PROPIEDAD HORIZONTAL** en el punto No. 7 de la reunión ordinaria del día 12 de marzo del año 2019, es **INEXISTENTE**, al no existir voluntad y haberse adoptado en extralimitación de las funciones de los órganos de la propiedad horizontal y en contravención e incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la Escritura Pública No. 0305 del 31 de enero de 2003 - *artículos 36, 44, 55, 64, 65 y 68 y demás normas del Reglamento de Propiedad Horizontal-* y la Ley 675 de 2001 -*artículos 16, 18, 25, 26, 27, 37, 38, 39, 45, 46, 49, 50, 51 y 55 y demás normas de la Ley en cita-*

SEGUNDO: Como consecuencia del reconocimiento de la inexistencia, se sirva **ORDENAR** al **CENTRO COMERCIAL Y ALOJAMIENTO TURÍSTICO CALLE CIENTO CATORCE – PROPIEDAD HORIZONTAL** cancelar y dejar sin efectos la respectiva decisión de aprobar *“la propuesta para el nuevo contrato de operación presentada por la sociedad Administradora Hotelera Dann S.A.S.”* del Acta No. 39 de la Asamblea Ordinaria de Propietarios del 12 de marzo de 2019.

550

TERCERO: Como consecuencia de la declaración de inexistencia, se sirva **DEJAR SIN EFECTOS** todos los actos o negocios jurídicos realizados por el **CENTRO COMERCIAL Y ALOJAMIENTO TURÍSTICO CALLE CIENTO CATORCE – PROPIEDAD HORIZONTAL** derivados de la decisión de aprobar *“la propuesta para el nuevo contrato de operación presentada por la sociedad Administradora Hotelera Dann S.A.S.”*, contenida en el Acta No. 39 de la Asamblea Ordinaria de Propietarios del 12 de marzo de 2019.

CUARTO: Condenar en costas a la parte demandada.

4.4. PRETENSIONES TERCERAS SUBSIDIARIAS:

PRIMERO: Se sirva **DECLARAR** que la decisión de aprobar *“la propuesta para el nuevo contrato de operación presentada por la sociedad Administradora Hotelera Dann S.A.S.”* adoptada por la Asamblea de Propietarios del **CENTRO COMERCIAL Y ALOJAMIENTO TURÍSTICO CALLE CIENTO CATORCE – PROPIEDAD HORIZONTAL** en el punto No. 7 de la reunión ordinaria del día 12 de marzo del año 2019, es **INOPONIBLE** a los copropietarios y a la propiedad horizontal, por haberse adoptado bajo extralimitación de las funciones de los órganos de administración y en contravención e incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la Escritura Pública No. 0305 del 31 de enero de 2003 - *artículos 36, 44, 55, 64, 65 y 68 y demás normas del Reglamento de Propiedad Horizontal-* y la Ley 675 de 2001 - *artículos 16, 18, 25, 26, 27, 37, 38, 39, 45, 46, 49, 50, 51 y 55 y demás normas de la Ley en cita-*

SEGUNDO: Como consecuencia de la declaración de nulidad, se sirva **DECLARAR INOPONIBLES**, a los copropietarios y a la propiedad horizontal, todos los actos o negocios jurídicos realizados por los órganos de administración **CENTRO COMERCIAL Y ALOJAMIENTO TURÍSTICO CALLE CIENTO CATORCE – PROPIEDAD HORIZONTAL** derivados de la decisión de aprobar *“la propuesta para el nuevo contrato de operación presentada por la sociedad Administradora Hotelera Dann S.A.S.”*, contenida en el Acta No. 39 de la Asamblea Ordinaria de Propietarios del 12 de marzo de 2019.

TERCERO: Condenar en costas a la parte demandada.

4.5. PRETENSIONES CUARTAS SUBSIDIARIAS:

PRIMERO: Se sirva **DECLARAR** que todas las decisiones adoptadas por la Asamblea Ordinaria de Propietarios del **CENTRO COMERCIAL Y ALOJAMIENTO TURÍSTICO CALLE CIENTO CATORCE – PROPIEDAD HORIZONTAL** en reunión ordinaria del día 12 de marzo del año 2019, son **ABSOLUTAMENTE NULAS**, por haberse adoptado en contravención e incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la Escritura Pública No. 0305 del 31 de enero de 2003 -*artículos 36, 44, 55, 64, 65 y 68 y demás normas del Reglamento de Propiedad Horizontal-* y la Ley 675 de 2001 - *artículos 16, 18, 25, 26, 27, 37, 38, 39, 45, 46, 49, 50, 51 y 55 y demás normas de la Ley*

551

en cita-, en la medida en que no se cumplieron con los requisitos de convocatoria, quorum y mayorías, entre otros requisitos.

SEGUNDO: Como consecuencia de la declaración de nulidad, **ORDENAR al CENTRO COMERCIAL Y ALOJAMIENTO TURÍSTICO CALLE CIENTO CATORCE – PROPIEDAD HORIZONTAL** cancelar y dejar sin efectos el Acta No. 39 de la Asamblea Ordinaria de Propietarios del 12 de marzo de 2019.

TERCERO: Como consecuencia de la declaración de nulidad, se sirva **DEJAR SIN EFECTOS** todos los actos o negocios jurídicos realizados por el **CENTRO COMERCIAL Y ALOJAMIENTO TURÍSTICO CALLE CIENTO CATORCE – PROPIEDAD HORIZONTAL** derivadas de las decisiones adoptadas en la Asamblea Ordinaria de Propietarios del 12 de marzo de 2019.

CUARTO: Condenar en costas a la parte demandada.

V. FUNDAMENTOS DE DERECHO

La presente demanda de impugnación de decisiones de asamblea se fundamenta en lo previsto en el artículo 382 del Código General del Proceso, norma que en lo pertinente dispone lo siguiente:

"ARTÍCULO 382. IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEAS, JUNTAS DIRECTIVAS O DE SOCIOS. 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. Si se tratare de acuerdos o actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de la inscripción.

En la demanda podrá pedirse la suspensión provisional de los efectos del acto impugnado por violación de las disposiciones invocadas por el solicitante, cuando tal violación surja del análisis del acto demandado, su confrontación con las normas, el reglamento o los estatutos respectivos invocados como violados, o del estudio de las pruebas allegadas con la solicitud. El demandante prestará caución en la cuantía que el juez señale."

Así mismo, fundamentamos la presente demanda en lo previsto en el artículo 49 de la Ley 675 de 2001 *"Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal."*, la cual establece lo siguiente:

"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.

PARÁGRAFO. Exceptúanse de la disposición contenida en el presente artículo, las decisiones de la asamblea general, por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que se regirán por lo dispuesto en el Capítulo Segundo, del Título II de la presente ley."

Finalmente, solicitamos se de aplicación a las normas sustanciales que en derecho correspondan.

552

VI. SOLICITUD DE MEDIDAS CAUTELARES

Solicito respetuosamente la suspensión provisional de los efectos de la decisión impugnada, la cual corresponde a la aprobación de *"la propuesta para el nuevo contrato de operación presentada por la sociedad Administradora Hotelera Dann S.A.S."* adoptada por la Asamblea de Propietarios del **CENTRO COMERCIAL Y ALOJAMIENTO TURÍSTICO CALLE CIENTO CATORCE – PROPIEDAD HORIZONTAL** en el punto No. 7 de la reunión ordinaria del día 12 de marzo del año 2019, según consta el Acta No. 39, por violación de las disposiciones invocadas en el escrito de demanda, con fundamento en los artículos 382 y 590 del Código General del Proceso y en lo siguiente:

6.1. Sobre la apariencia de buen derecho

Basado en el contenido del Artículo 590 del Código General del Proceso, en lo que respecta a los requisitos para que el juez decrete la medida cautelar que le sea solicitada, tendrá en cuenta la apariencia del buen derecho.

Este buen derecho en el caso que nos ocupa lo podemos identificar en lo reglamentado en el Reglamento de Propiedad Horizontal, contenido en la Escritura Pública No. 0305 del 31 de enero de 2003, en donde es posible evidenciar dos situaciones que evidencian, de manera preliminar, que la decisión adoptada no se ajusta a los preceptos legales, ni los previstos en el Reglamento de Propiedad Horizontal:

(i) **NO es una función de la Asamblea de Propietarios la de disponer del CONTRATO DE OPERACIÓN DE 1988**

De acuerdo con lo expuesto en los hechos de la presente demanda, la Asamblea Ordinaria del edificio **CALLE CIENTO CATORCE PH** se excedió en las funciones previstas en el Reglamento de Propiedad Horizontal al disponer de un Contrato frente al cual no tenía competencia, más si se tiene en cuenta que la disposición de las "unidades privadas" corresponde a cada propietario y no a una decisión de mayorías.

Es de reiterar que el **CONTRATO DE OPERACIÓN DE 1988**, es un acuerdo realizado entre las Sociedades: *"Centro Comercial Calle 114 Limitada"* [actualmente el liquidación y que es una persona jurídica distinta a la propiedad horizontal Centro Comercial y Alojamiento Turístico Calle Ciento Catorce P.H] y *"Hoteles Dann Limitada"*.

En dicha virtud, NO es una facultad de la Asamblea General de Copropietarios, a la luz del Reglamento de Propiedad Horizontal actual, tomar decisiones frente al **CONTRATO DE OPERACIÓN DE 1988** del cual no es parte. Situación que desconoce lo previsto en el artículo 1602 del Código Civil, norma que establece que el contrato es ley para las partes y solo puede ser invalidado por causas legales o por decisión conjunta entre las partes que le dieron origen.

553

Es así que, una decisión fundamentada en abuso de las facultades legales pactadas por las partes contratantes, se traduce en una clara violación a los derechos e intereses económicos de los contratantes tanto de la propiedad horizontal como del contrato de administración hotelera.

Lo anterior se evidencia en las pruebas aportadas, ya que con la lectura de la Escritura Pública No. 0305 del 31 de enero de 2003, específicamente los artículos 44, 45, 65 y 68, de los cuales se puede corroborar que lo relacionado con el Contrato de Operación, no es una función que haya sido otorgada a dicho órgano de administración.

(ii) **La aprobación de un nuevo contrato de operación resulta manifiestamente contraria a lo señalado en el artículo 44 del Reglamento de Propiedad Horizontal**

En virtud del Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la Escritura Pública 0305 el 31 de enero de 2003, se dispuso en su Artículo 44 lo siguiente:

"Artículo 44.- Conformación.- Las unidades habitacionales de propiedad privada, las áreas sociales y de servicios de propiedad privada, así como las zonas comunes del edificio, destinadas a la explotación hotelera por voluntad de los propietarios conforman el denominado "establecimiento hotelero", cuyo manejo y administración se regula por el contrato existente entre las sociedades "Centro Comercial 114 Limitada" y "Hoteles Dann Limitada" y la supervisión del Consejo de Administración de la Copropiedad." (Negrillas y subraya fuera del texto)

Nótese que en la referida escritura pública se señaló que las unidades habitacionales de propiedad privada, las áreas sociales y de servicios de propiedad privada, así como las zonas comunes del edificio **CALLE CIENTO CATORCE P.H.** son destinados a la explotación hotelera, conformando un "establecimiento hotelero" el cual se rige por lo dispuesto en el "contrato para la administración de un establecimiento hotelero" celebrado entre las sociedades **CENTRO COMERCIAL CALLE 114 LTDA EN LIQUIDACIÓN -esta como mandataria de los copropietarios-** y **HOTELES DANN LTDA** en 1988, es decir, el **CONTRATO DE OPERACIÓN DE 1988**

Ahora bien, de lo anterior es posible evidenciar que: (1) la administración del "establecimiento hotelero" a través del **CONTRATO DE OPERACIÓN DE 1988**, se encuentra prevista estatutariamente, por lo que cualquier modificación a dicho Artículo 44 del actual Reglamento de Propiedad Horizontal supone una reforma al reglamento y (2) el **CONTRATO DE OPERACIÓN DE 1988** se encuentra suscrito entre **CENTRO COMERCIAL CALLE 114 LTDA EN LIQUIDACIÓN -esta como mandataria de los copropietarios-** y **HOTELES DANN LTDA**, por lo que **NO** puede la Asamblea de Copropietarios disponer del derecho de una relación contractual frente a la cual **NO** tiene facultades.

Pese a la anterior circunstancia, en reunión ordinaria del día 12 de marzo del año 2019, se realizó y aprobó "la propuesta para el nuevo contrato de operación presentada por la sociedad Administradora Hotelera Dann S.A.S." Decisión que desconoce lo previsto en el actual Reglamento de Propiedad Horizontal, específicamente en lo señalado en el citado Artículo 44, en donde se establece

554

que el "manejo y administración se regula por el contrato existente entre las sociedades "Centro Comercial 114 Limitada" y "Hoteles Dann Limitada"

Así las cosas, basta con confrontar el **NUEVO CONTRATO DE OPERACIÓN**, producto de la decisión impugnada, para verificar preliminarmente que el mismo es incompatible con lo previsto en el artículo 44 en la Escritura Pública 0305 el 31 de enero de 2003 y el **CONTRATO DE OPERACIÓN DE 1988**.

5.2. Sobre los daños causados mis poderdantes

Siguiendo con los requisitos expuestos en el mentado Artículo 590 del Código General del Proceso y que debe tener el juez en cuenta al momento de decretar una medida cautelar, es la posibilidad de hacer cesar el daño que se hubiere causado.

Como se expuso, en la parte fáctica del escrito de demanda, la decisión de adoptar un nuevo contrato de operación para el "establecimiento hotelero", se adoptó extralimitando las facultades de la asamblea y en contravía de lo dispuesto en el artículo 44 del Reglamento de Propiedad Horizontal. Lo cual conllevó a que se elaborará, un **NUEVO CONTRATO DE OPERACIÓN**, igualmente viciado, en donde se pretende disponer de los derechos de los propietarios individualmente considerados, frente al **CONTRATO DE OPERACIÓN DE 1988** y frente a cada una de las unidades privadas.

Tan es así, que el referido **NUEVO CONTRATO DE OPERACIÓN** pretende finalizar y disponer del **CONTRATO DE OPERACIÓN DE 1988**, tornando más favorable la situación del contrato para el operador, en perjuicio de los derechos e intereses de los copropietarios, al endilgarse obligaciones que no fueron consentidas. Veamos:

"(...)

8º Que conforme a lo dispuesto en Acta de Asamblea Ordinaria de Propietarios celebrada el día doce (12) de marzo de dos mil diecinueve (2019) la Asamblea de Propietarios, aprobó la LIQUIDACIÓN Y TERMINACIÓN ANTICIPADA POR MUTUO ACUERDO del "CONTRATO PARA LA ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN DEL HOTEL DANN NORTE" suscrito el día dos (02) de agosto del año mil novecientos ochenta y ocho (1988), y, todas su adiciones, prorroas y/o modificaciones, no obstante las condiciones generales pactadas entre las partes, y que aún se encuentran vigentes, es el caso del pago de los préstamos para remodelación de habitaciones y de pasillos que adeuda LA PROPIETARIA a EL OPERADOR.

(...)

10º Que para todos los efectos, LAS PARTES, acuerdan como fecha de terminación del "CONTRATO PARA LA ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN DEL HOTEL DANN NORTE" suscrito el día dos (02) de agosto del año mil novecientos ochenta y ocho (1988), y todas sus adiciones, prorroas y/o modificaciones, el día TREINTA Y UNO (31) DE MARZO DE DOS MIL DIECINUEVE (2019). Por lo anterior, esta será la fecha en la cual surte efecto la terminación del Contrato.

11º LA PROPIETARIA manifiesta que EL OPERADOR, cumplió con todas sus obligaciones y que por lo tanto renuncia a toda acción, reclamación o demanda en su

555

contra en relación con el "CONTRATO PARA LA ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN DEL HOTEL DANN NORTE" suscrito el día dos (02) de agosto del año mil novecientos ochenta y ocho (1988) y todas sus adicciones (sic), prorrogas (sic) y/o modificaciones y se da la TERMINACIÓN POR MUTUO ACUERDO descrita en la consideración octava (8ª) precedente. Las partes se declaran mutuamente a paz y salvo por todo concepto derivado de la relación contractual, exceptuando las condiciones generales pactadas entre las partes, y que aún se encuentren vigentes, es el caso del pago de los préstamos para remodelación de habitaciones y de pasillos que adeuda LA PROPIETARIA a EL OPERADOR" (Subrayado fuera de texto)

Dicha situación resulta contraria a los derechos de decisión y gestión que ostentan los copropietarios sobre sus unidades privadas, impidiéndoles realizar acuerdos que satisfagan sus intereses y haciéndoles asumir obligaciones que no han sido consentidas.

Por lo tanto, la adopción de la medida cautelar solicitada brindaría protección necesaria garantiza los derechos sobre la propiedad de mis mandantes, al suspender la decisión de adoptar un nuevo reglamento de operación, excediendo las facultades de los órganos sociales y en contravía del reglamento de propiedad horizontal y la ley, mientras se resuelve la controversia.

VII. PRUEBAS

Respetuosamente solicito que se decreten y practiquen las pruebas que a continuación enuncio, las cuales ya se encuentran en el expediente:

7.1. Documentales:

En los términos de los artículos 243 y siguientes del Código General del Proceso, me permito aportar los siguientes documentos para que sean tenidos como pruebas:

- (i) Escritura Pública 3563 del 12 de octubre de 1988 otorgada por la Notaría 30 de Bogotá por medio de la cual se constituye el Reglamento de Copropiedad del Edificio "Centro Comercial y Alojamiento Turístico Calle Ciento Catorce".
- (ii) Escritura Pública 3276 del 29 de octubre de 1992 otorgada por la Notaría 30 de Bogotá, por medio de la cual se reforma el Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la Escritura Pública 3563 del 12 de octubre de 1988, al tenor de lo dispuesto en la Ley 16 de 1985 y su decreto reglamentario 1365 de 1986.
- (iii) Escritura Pública 0305 del 31 de enero de 2003 otorgada por la Notaría 30 de Bogotá, por medio de la cual se reforma el Reglamento de Propiedad Horizontal del Centro Comercial y Alojamiento Turístico Calle Ciento Catorce, con el fin de ajustarlo a los preceptos de la Ley 675 del 3 de agosto de 2001.

- (iv) Escritura Pública 0988 del 18 de marzo de 2003 otorgada por la Notaría 30 de Bogotá, mediante la cual aclara la escritura pública 0305 de 2003, la cual se allegan en medio magnético junto con los CD anexo a la demanda.
- (v) Escritura Pública 2049 del 4 de junio de 2003 otorgada por la Notaría 30 de Bogotá, por medio de la cual se aclaran las escrituras públicas 0305 del 31 de enero de 2003 y 988 del 18 de marzo de 2003, la cual se allegan en medio magnético junto con los CD anexo a la demanda.
- (vi) Certificados de tradición y libertad de los inmuebles de propiedad de LOS DEMANDANTES, con matriculas inmobiliarias: 50N-1192593, 50N-1192595, 50N-1192621, 50N-1192624, 50N-1192645, 50N-1192652, 50N-1192670, 50N-1192776, 50N-1192794, 50N-1192810, 50N-1192821, 50N-1192824, 50N-1192826, 50N-1192827, 50N-1192838, 50N-1192841, 50N-1192841, 50N-1192848, 50N-1192855 y 50N-1192792.
- (vii) Contrato de contrato para la administración de un establecimiento hotelero", el cual se anexo en la Escritura Pública 3563 del 12 de octubre de 1988.
- (viii) Acta No. 19 del 12 de marzo de 2019.
- (ix) Audio de la Asamblea Ordinaria de Propietarios del 12 de marzo de 2019.
- (x) Registro de asistencia a la Asamblea Ordinaria de Propietarios del 12 de marzo de 2019.
- (xi) Correo Electrónico de la convocatoria denominado "Gmail - Fwd_ Convocatoria Asamblea Ordinaria de Propietarios Hotel Dann Norte _ 12 de marzo de 2019"
- (xii) *"Contrato para la Administración y Operación del Hotel Dann Norte celebrado entre Administradora Hotelara Dann S.A.S. y Centro Comercial y Alojamiento Turístico Calle Ciento Catorce – Propiedad Horizontal"* del 1 de abril de 2019.

7.2. Testimoniales

Ruego al despacho se decreten y practiquen los testimonios de las personas que a continuación enlisto, a las cuales les consta los hechos descritos en la demanda, para lo cual solicito se fije fecha y hora para la práctica de las audiencias, así:

1. La señora **DIONNE GUTIÉRREZ**, vecina y domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 51.664.111 de Bogotá, para que rinda testimonio sobre los hechos que interesan a la demanda y en especial sobre las circunstancias de modo, tiempo y lugar en las que le consta:
 - (i) la existencia de una intención de tomar la propiedad horizontal en

arrendamiento con mayor rentabilidad y (ii) la negativa de los demandantes de aprobar la propuesta de contrato de operación. La señora **GUTIÉRREZ** podrá ser notificada en la Calle 93 B No. 15 – 34 Oficina 307 y el correo: dioneagutierrez@hotmail.com

2. El señor **HUMBERTO URIBE**, vecino y domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 17.042.592 de Bogotá, para que rinda testimonio sobre los hechos que interesan a la demanda y en especial sobre las circunstancias de modo, tiempo y lugar en las que le consta (i) las objeciones presentada por los copropietarios frente a la forma de aprobar el contrato de operación y (ii) sobre el actual conflicto frente a la interpretación y validez del contrato de operación. El señor **URIBE** podrá ser notificado en la Calle 93 B No. 15 – 34 Oficina 307 y el correo: uricab@yahoo.com

7.3. Interrogatorio de parte

Respetuosamente solicito se sirva citar a **LUZ STELLA FLOREZ HERNÁNDEZ**, administradora y representante legal del edificio **CENTRO COMERCIAL Y ALOJAMIENTO TURÍSTICO CALLE CIENTO CATORCE – PROPIEDAD HORIZONTAL**, o quien haga sus veces, para que concurra personalmente a absolver interrogatorio de parte en relación con los hechos del proceso y reconozca la autoría de los documentos que se aportan al proceso en el evento en que su autenticidad se haya objetada. La señora **FLOREZ** podrá ser citada en la dirección transcrita en el acápite de notificaciones.

7.4. Exhibición de documentos

De conformidad con lo previsto en los artículos 265 y 266 del Código General del Proceso, me permito solicitar como prueba la **EXHIBICIÓN DE DOCUMENTOS** que obran en poder de la sociedad **CENTRO COMERCIAL Y ALOJAMIENTO TURÍSTICO CALLE CIENTO CATORCE – PROPIEDAD HORIZONTAL**, para que sean allegados al presente proceso en copia, de conformidad con lo siguiente:

- **Documentos solicitados:**

- (i) Comunicaciones enviadas por el administrador de la propiedad horizontal a cada uno de los propietarios convocándolos a la asamblea ordinaria de propietarios del 12 de marzo de 2019.
- (ii) Correos electrónicos por medio de los cuales el administrador del edificio remitió las comunicaciones a cada uno de los propietarios convocándolos a la asamblea ordinaria de propietarios del 12 de marzo de 2019.
- (iii) Certificaciones, actas o constancias del proceso de verificación del quorum y mayorías para la adopción de decisiones en la asamblea ordinaria de propietarios del 12 de marzo de 2019.

- **Hechos que se pretenden demostrar:**

En virtud de la prueba de exhibición se pretende demostrar que:

- (i) La administración del edificio **CENTRO COMERCIAL Y ALOJAMIENTO TURÍSTICO CALLE CIENTO CATORCE – PROPIEDAD HORIZONTAL**, incumplió con las disposiciones previstas en la Escritura Pública No. 0305 del 2003, referentes a la convocatoria, quorum y mayorías;
- (ii) Que existieron vicios al momento de enviar la convocatoria, lo que generó que no todos los propietarios fuesen citados a la asamblea ordinaria de propietarios del 12 de marzo de 2019; y
- (iii) Que existieron vicios al momento de verificar el quorum y mayorías.

Para el anterior propósito me permito manifestar que los documentos cuya exhibición se solicita son de naturaleza privada y se encuentran en poder de la entidad **CENTRO COMERCIAL Y ALOJAMIENTO TURÍSTICO CALLE CIENTO CATORCE – PROPIEDAD HORIZONTAL**.

VIII. JURAMENTO ESTIMATORIO

En vista de que en la demanda no se está pretendiendo el pago de una indemnización, compensación o el de frutos o mejoras, no se realizará juramento estimatorio, al no requerirse, en los términos del Artículo 206 del Código General del Proceso.

IX. COMPETENCIA Y CUANTÍA

Es usted competente en primera instancia Señor Juez Civil del Circuito de Bogotá, por los siguientes factores para determinar la competencia:

9.1. Por la naturaleza del asunto

En los términos del numeral 8° del artículo 20 del Código General del Proceso, es competencia de los jueces civiles del circuito en primera instancia *“De la impugnación de actos de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas sometidas al derecho privado, sin perjuicio de la competencia atribuida a las autoridades administrativas en ejercicio de funciones jurisdiccionales.”*, como tiene ocurrencia en el presente asunto.

9.2. Por la cuantía

En los términos del numeral 9 del artículo 82 del Código General del Proceso, la estimación de la cuantía no resulta necesaria para determinar la competencia dentro de los procesos de impugnación de decisiones de asamblea, al ser esta determinada principalmente por la naturaleza del asunto y el factor territorial. Por dicha razón, se prescindirá de la estimación de la cuantía al no requerirse. .

9.3. Por el factor territorial

Según lo dispuesto en el numeral 5° del artículo 28 del Código General del Proceso, "*En los procesos contra una persona jurídica es competente el juez de su domicilio principal (...)*" Así las cosas, en el presente asunto el domicilio principal de la sociedad **CENTRO COMERCIAL Y ALOJAMIENTO TURÍSTICO CALLE CIENTO CATORCE – PROPIEDAD HORIZONTAL** resulta ser la ciudad de Bogotá D.C., lugar en donde se radica la presente demanda.

X. CLASE DE PROCESO

El caso en concreto se ventila a través del **PROCESO VERBAL**, regulado conforme a los artículos 368 a 373 del Código General del Proceso, así como el artículo 382 del mismo Estatuto Procesal.

XI. NOTIFICACIONES

Las partes recibirán notificaciones y comunicaciones en las siguientes direcciones:

11.1. Por parte de los DEMANDANTES

Los demandantes y el suscrito apoderado recibiremos notificaciones en la dirección: Calle 93 B No. 15 – 34 Oficina 307 y en la dirección de correo electrónico: marco.campana@tycconsultores.com.co

11.2. Por parte del CENTRO COMERCIAL Y ALOJAMIENTO TURÍSTICO CALLE CIENTO CATORCE – PROPIEDAD HORIZONTAL

La sociedad demandada podrá ser notificada en la dirección: Avenida Carrera 15 # 112 - 09 en la ciudad de Bogotá y en los correos electrónicos abogadoscolombiaxxi@gmail.com y luzstella.florez@hotelesdann.com

XII. ANEXOS

Me permito anexar los siguientes documentos:

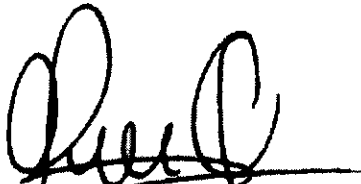
- (i) Poderes especiales conferidos al suscrito apoderado.

560

(ii) Certificado de existencia y representación legal de **CENTRO COMERCIAL Y ALOJAMIENTO TURÍSTICO CALLE CIENTO CATORCE – PROPIEDAD HORIZONTAL.**

(iii) Los documentos enunciados en el acápite de pruebas.

Respetuosamente,



MARCO ANTONIO CAMPAÑA VERA
C.C. N° 1.010.185.494 de Bogotá D.C.
T. P. N° 227.253. del C. S. de la J.

561

Juzgado 28 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.

De: Marco Antonio Campaña Vera <marco.campana@tycconsultores.com.co>
Enviado el: martes, 02 de febrero de 2021 10:59 a. m.
Para: Juzgado 28 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.
CC: Tatiana Sua; abogadoscolombiaxxi@gmail.com
Asunto: Proceso de Impugnación de Decisiones de Asamblea- Radicado 2019 - 269
Datos adjuntos: Reforma Demanda - Impugnación Acta.pdf

Señor:
JUEZ VEINTIOCHO (28) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
E. S. D.

Referencia:	Proceso de Impugnación de Decisiones de Asamblea
Radicado:	2019 - 269
Demandantes:	Fabiola Silva De Martínez, Emma Luisa Cabrales De Uribe, Jeannette Insignares Melo, Jaime Alberto Insignares Melo, Elizabeth Insignares Melo, Paola Andrea Campos Cáceres, Benjamín Herrera Torres y Marina Prieto Sánchez
Demandada:	Centro Comercial y Alojamiento Turístico Calle Ciento Catorce – Propiedad Horizontal
Asunto:	Presentación de Escrito de Reforma de la Demanda

Respetado Señor Juez:

De conformidad con lo previsto en el artículo 93 del Código General del Proceso, respetuosamente me permito presentar:

- (1) Escrito de reforma de la demanda en formato PDF denominado "Reforma Demanda - Impugnación Acta" y
- (2) Los respectivos anexos de la demanda en formato ZIP denominado "Anexos.zip" en un link de descarga de google drive. En todo caso, los anexos de la demanda corresponden a documentos que ya obran en el expediente.

Agradezco confirmación de la recepción del presente correo, así como confirmación del acceso a los documentos anexos.

Igualmente copio al apoderado de la contraparte, en los términos del numeral 14 del artículo 78 del CGP.



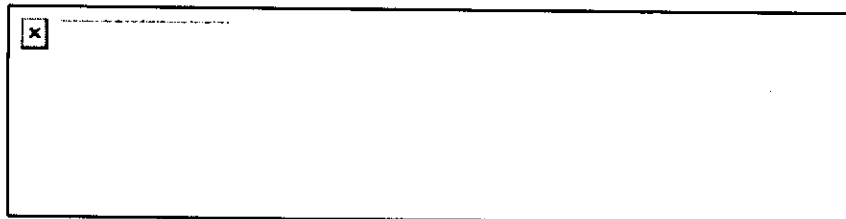
Anexos.zip

Respetuosamente,

MARCO ANTONIO CAMPAÑA VERA
ABOGADO
Calle 93B No. 15 - 34 Oficina 307 Bogotá - Colombia

562

Teléfono: +57 (1) 2561098
www.tycconsultores.com.co



Este correo electrónico contiene información legal confidencial y privilegiada. Si Usted no es el destinatario a quien se desea enviar este mensaje, tendrá prohibido darlo a conocer a persona alguna, así como a reproducirlo o copiarlo. Si recibe este mensaje por error, favor de notificarlo al remitente de inmediato y desecharlo de su sistema.
Piense en su compromiso con el Medio Ambiente, Evite imprimir innecesariamente este mensaje y sus anexos.

563

ABOGADO

El mar, 2 feb 2021 a las 10:59, Marco Antonio Campaña Vera (<marco.campana@tycconsultores.com.co>) escribió:

Señor:
JUEZ VEINTIOCHO (28) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
E. S. D.

Referencia:	Proceso de Impugnación de Decisiones de Asamblea
Radicado:	2019 - 269
Demandantes:	Fabiola Silva De Martínez, Emma Luisa Cabrales De Uribe, Jeannette Insignares Melo, Jaime Alberto Insignares Melo, Elizabeth Insignares Melo, Paola Andrea Campos Cáceres, Benjamín Herrera Torres y Marina Prieto Sánchez
Demandada:	Centro Comercial y Alojamiento Turístico Calle Ciento Catorce – Propiedad Horizontal
Asunto:	Presentación de Escrito de Reforma de la Demanda

Respetado Señor Juez:

De conformidad con lo previsto en el artículo 93 del Código General del Proceso, respetuosamente me permito presentar:

- (1) Escrito de reforma de la demanda en formato PDF denominado "Reforma Demanda - Impugnación Acta" y
- (2) Los respectivos anexos de la demanda en formato ZIP denominado "Anexos.zip" en un link de descarga de google drive. En todo caso, los anexos de la demanda corresponden a documentos que ya obran en el expediente.

Agradezco confirmación de la recepción del presente correo, así como confirmación del acceso a los documentos anexos.

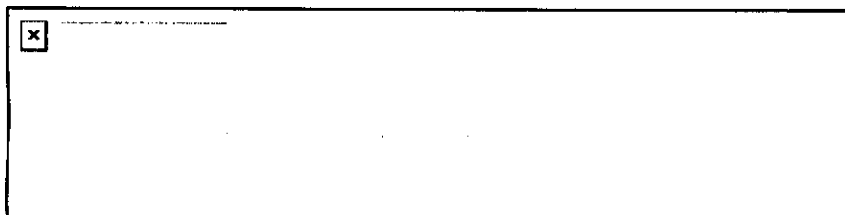
Igualmente copio al apoderado de la contraparte, en los términos del numeral 14 del artículo 78 del CGP.

 **Anexos.zip**

Respetuosamente,

MARCO ANTONIO CAMPAÑA VERA
ABOGADO
Calle 93B No. 15 - 34 Oficina 307 Bogotá - Colombia
Teléfono: +57 (1) 2561098
www.tycconsultores.com.co

564



Este correo electrónico contiene información legal confidencial y privilegiada. Si Usted no es el destinatario a quien se desea enviar este mensaje, tendrá prohibido darlo a conocer a persona alguna, así como a reproducirlo o copiarlo. Si recibe este mensaje por error, favor de notificarlo al remitente de inmediato y desecharlo de su sistema.

Piense en su compromiso con el Medio Ambiente, Evite imprimir innecesariamente este mensaje y sus anexos.

565

Juzgado 28 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.

De: Marco Antonio Campaña Vera <marco.campana@tycconsultores.com.co>
Enviado el: miércoles, 03 de febrero de 2021 4:51 p. m.
Para: abogadoscolombiaxxi@gmail.com; Juzgado 28 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.
CC: Tatiana Sua
Asunto: Re: Proceso de Impugnación de Decisiones de Asamblea- Radicado 2019 - 269

Cordial saludo.

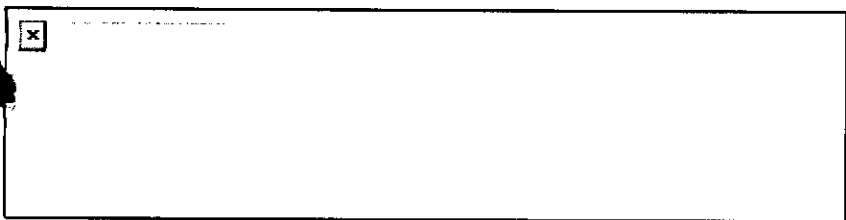
En atención a la solicitud del correo precedente, remito nuevamente los anexos de la reforma en documento formato ZIP denominado "Anexos.zip". En todo caso, los anexos de la reforma de la demanda corresponden a documentos que ya obran en el expediente.

Es de precisar que para acceder al documento es necesario descargar el archivo "Anexos.zip", y luego descomprimirlo en el ordenador, para lo cual se requiere un programa compatible como WinZip o WinRar, entre otros. Acabo de realizar el ejercicio de acceder a los documentos anexos al correo del 2 de febrero de 2021, y si me fue posible acceder a los mismos.



Respetuosamente,

MARCO ANTONIO CAMPAÑA VERA
ABOGADO
Calle 93B No. 15 - 34 Oficina 307 Bogotá - Colombia
Teléfono: +57 (1) 2561098
www.tycconsultores.com.co



Este correo electrónico contiene información legal confidencial y privilegiada. Si Usted no es el destinatario a quien se desea enviar este mensaje, tendrá prohibido darlo a conocer a persona alguna, así como a reproducirlo o copiarlo. Si recibe este mensaje por error, favor de notificarlo al remitente de inmediato y desecharlo de su sistema. Piense en su compromiso con el Medio Ambiente, Evite imprimir innecesariamente este mensaje y sus anexos.

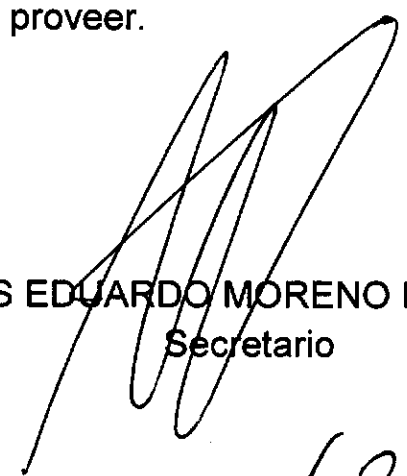
El mié, 3 de feb. de 2021 a la(s) 15:28, FLAVIO GRANADOS (abogadoscolombiaxxi@gmail.com) escribió:
Buenas tardes , se registra que el anexo "no" permite apertura.
gracias
Atentamente,
FLAVIO EFREN GRANADOS MORA

566

INFORME SECRETARIAL.-

PROCESO No. 2019-00269

3 de febrero de 2021, en la fecha al Despacho del señor Juez, con el anterior escrito de reforma de la demanda y anexos, los cuales obran en el C. D., se agregan al expediente el cual se encuentra al despacho. Sírvase proveer.


LUIS EDUARDO MORENO MOYANO
Secretario

(2)

567

JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO

ccto28bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., 18 FEB 2021

REF: 2019-00269

Se admite la reforma de la demanda presentada por la parte actora, obrante a folios 535 a 560.

Notifíquese este auto a la parte demandada por estado y córrasele traslado o a su apoderado por el término de diez (10) días, contados pasados tres (3) días desde la notificación.

En cuanto a la solicitud de medidas cautelares, estese a lo dispuesto sobre el particular en autos de 23 de agosto de 2019 (fl. 337) y 26 de septiembre de 2019 (fls. 347 y 348).

NOTIFÍQUESE,


NELSON ANDRÉS PÉREZ ORTIZ
Juez

JUZGADO 28 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
SECRETARÍA

La providencia anterior se notifica por anotación en el

ESTADO No. 677

fijado hoy 19 FEB 2021

LUIS EDUARDO MORENO MOYANO
Secretario

