Gmail **JURIDICO SUCCAR CUELLAR <juridicosuccarcuellar@gmail.com>**

Fwd: Lavado de tanques Edificio Residencias la Macarena - IMPORTANTE

Antonio Hill <hillantonio@gmail.com> 9 de diciembre de 2021, 17:53
Para: DAVID HUEY <daviddhuey@gmail.com>, Manuel Estrada <mestrada@ejmingenieros.com>, audouin francoise <francoisimone@yahoo.fr>, Gilma Suarez <gsfotomuseo@gmail.com>, apto 401 Miguel Angel Rojas Ortiz <miguelangel.rojasortiz@gmail.com>, elizabeth suarez <esuarezz@gmail.com>, apto 801 Juan Pablo Epopeya <jruiz@epopeyacolombia.com>, apto 701 Pegy Dromgold <bog02098@yahoo.com>, carogomezt01@gmail.com, wilma castellanos <vilca7@yahoo.es>, Maria Alejandra Arango Rendon <male.arango@gmail.com>, keniahov@yahoo.com, Mariana Gómez García <magoga1972@gmail.com>, Alma Clara Garcia <almmagarcia@gmail.com>, anamramirezmoure <anammoure2@gmail.com>
Cc: "EDIFICIO RESIDENCIAS LA MACARENA P.H. ADMINSITRACION" <edificiolamacarenaph@gmail.com>, Ruth Guttierez <fonsaque@gmail.com>, Andrés Felipe Succar <asuccar@gmail.com>, juridicosuccarcuellar@gmail.com

Estimados vecinos y copropietarios --

A diferencia del presidente del Consejo, no consideramos el actuar del Sr. Administrador en esta ocasión "un excelente trabajo" porque, primero, no lo ha terminado. Si bien entendemos, el Sr. Administrador no ha querido coordinar con los vecinos para realizar el mantenimiento de los tanques superiores. En segundo lugar, ha preferido enredar y complicar una tarea de mantenimiento rutinario que se ha llevado a cabo por las buenas cada año durante casi medio siglo para adelantar su campaña particular de acceso a la cubierta del Edificio.

No consideramos “excelente” seguir siendo víctimas de esta campaña. De momento, pasaremos sin lavado de tanques; eventualmente seremos cargados mayores gastos por representación legal. Todo gracias al capricho del Administrador, que aparentemente también es compartida por los integrantes del actual Consejo en cuyo nombre sigue obrando: La Sra. Gilma Suarez, el Sr. Miguel Ángel Rojas, y el Sr. David Huey.

Una vez más, nos disociamos de esa campaña, y más aún de las imposiciones arbitrarias y los amedrentamientos que una vez más manifestó el Sr. Administrador en esta ocasión. Si bien somos responsables solidarios (e involuntarios) de semejantes desafueros, no somos ni seremos partidarios de los abusos y violaciones que representan.

Ojalá logremos recuperar el sentido de paz y convivencia en este Edificio.

Cordial saludo,

Ruth y Antonio

DAVID HUEY wrote on 11/30/21 10:41:

> Muchas gracias Carlos. Tu y Luis hicieron un excelente trabajo, a pesar de las dificultades presentadas.
>
> El 29/11/2021, a las 3:05 p. m., EDIFICIO RESIDENCIAS LA MACARENA P.H. ADMINSITRACION <edificiolamacarenaph@gmail.com> escribió:
>
> **INFORME MANTENIMIENTO TANQUE**
>
> Buena tarde, Señores
>
> Dado que el tanque subterráneo se desocupo totalmente, se procedió a realizar el respectivo lavado y mantenimiento, programado y comunicado desde el 25 de noviembre de los corrientes. Anexo las fotografías del antes y el después, en donde se constata su estado.
>
> En relación al tanque superior este mantenimiento no se pudo realizar por cuanto los propietarios del Apartamento 1301 MANUEL ESTRADA y FRANCOISE AUDOIN, no abrieron la puerta del apartamento, para acceder al registro principal de la CO-PROPIEDAD. Cabe resaltar que el acceso era imprescindible para cerrar el registro principal en cubierta y abrir el bypass, que mantiene el suministro de agua para todos mientras de intervenía el tanque superior.
>
> Dejo constancia que siendo la 13:25 horas del día 29 de noviembre de 2021 y en presencia del señor conserje Luis Aldana, **NO se obtuvo respuesta** ante el llamado en la puerta del apartamento 1301, y adicionalmente se comunico la situación vía telefónica al presidente del consejo de administración y copropietario del

apto 601 señor David Huey.

A las 13:00 horas se inicio llenado del tanque subterráneo, y espero dar bombeo pasadas las 16:00 horas con niveles mínimos a fin de mantener el suministro. Sin embargo se pueden presentar inconvenientes de suministro de agua en los apartamentos por no poder verificar los flotadores en tanque superior, dada la anterior información.

Cordialmente,

Carlos E. Alayon Alayon
3102266598

El sáb, 27 de nov. de 2021 a la(s) 08:59, Manuel Estrada (mestrada@ejmingenieros.com) escribió:
[El texto citado está oculto]
[El texto citado está oculto]

--
_____

Colombia mobile / telegram.org : **+57 316 425 0672**
_____

Gmail

JURIDICO SUCCAR CUELLAR <juridicosuccarcuellar@gmail.com>

Fwd: Lavado de tanques Edificio Residencias la Macarena - IMPORTANTE

Manuel Estrada <mestrada@ejmingenieros.com> 27 de noviembre de 2021, 8:58
Para: DAVID HUEY <daviddhuey@gmail.com>
Cc: audouin francoise <francoisimone@yahoo.fr>, carogomezt01@gmail.com, elizabeth suarez <esuarezz@gmail.com>, apto 401 Miguel Angel Rojas Ortiz <miguelangel.rojasortiz@gmail.com>, Gilma Suarez <gsfotomuseo@gmail.com>, apto 701 Pegy Dromgold <bog02098@yahoo.com>, apto 801 Juan Pablo Epopeya <jruiz@epopeyacolombia.com>, Antonio Hill <hillantonio@gmail.com>, Ruth Guttierez <fonsaque@gmail.com>, anamramirezmoure <anammoure2@gmail.com>, keniahov@yahoo.com, wilma castellanos <vilca7@yahoo.es>, Maria Alejandra Arango Rendon <male.arango@gmail.com>, Alma Clara Garcia <almmagarcia@gmail.com>, Mariana Gómez García <magoga1972@gmail.com>, Carlos Eduardo Alayon <carlosealayonalayon@gmail.com>, "EDIFICIO RESIDENCIAS LA MACARENA P.H. ADMINSITRACION" <edificiolamacarenaph@gmail.com>, juridicosuccarcuellar@gmail.com, Andrés Felipe Succar <asuccar@gmail.com>

Señor Carlos Alayón, Administrador edificio RESIDENCIAS LA MACARENA.

Lastimosamente no me es posible acceder a su petición en los términos en que la formula, debido a que su carta contiene aseveraciones técnicas y jurídicas muy imprecisas de su parte, siendo estas ultimas objeto de litigio.

En primer lugar, si bien los tanques (más no la terraza) son un bien común de uso esencial, no por ello le debo permitir el acceso a mi unidad privada en cualquier momento ni mucho menos bajo las premisas jurídicas que quiere hacer valer. Nada de eso hace parte del reglamento de propiedad horizontal ni de mis obligaciones con la copropiedad.

Por el contrario, es su deber como administrador el de respetar las unidades privadas de todos los copropietarios, incluyendo la mía, de manera tal que los trabajos de beneficio común que se deban hacer en las unidades privadas, o en sus zonas de uso exclusivo, perturben la propiedad y tranquilidad privadas en la menor medida posible.

También es su deber programar los mantenimientos con la debida antelación y planificarlos de manera tal que no se ponga en riesgo ni el suministro de agua ni la integridad de los bienes comunes, como lo son el tanque y las tuberías. Por esta razón, de ninguna manera puedo aceptarle que pretenda endilgarme cualquier desperfecto o daño que se genere durante un mantenimiento que corre bajo su responsabilidad, deber de coordinación, e insisto, con la menor perturbación posible a la propiedad privada y a la común de uso exclusivo.

Es de resaltar que las obras que usted pretende hacer no son urgentes, sino que son perfectamente programables. Por ello, no debe haber ningún problema en programar o reprogramar debidamente las labores que usted se propone, a fin de no generar ningún daño a los copropietarios, ni perturbaciones injustificadas en nuestra tranquilidad.

Igualmente debo aclararle que de ninguna manera he bloqueado accesos directos a la terraza del piso 15, pues el edificio nunca ha tenido tales accesos directos, y ni yo ni los anteriores dueños de mi apartamento han bloqueado jamás ningún pretendido acceso directo. Esto, como usted bien lo sabe, es objeto de litigio, y por lo tanto le solicito que en adelante este tipo de comentarios se los reserve para las instancias judiciales, hasta tanto se defina la situación. Además, debe usted tener en cuenta que la autoridad distrital me dio la razón frente a este asunto en dos instancias, y le aclaró a usted y a la copropiedad la realidad jurídica, material e histórica del inmueble, en donde la terraza siempre ha sido un bien común de uso exclusivo, y a ésta nunca se ha accedido directamente cuando se requiere hacer mantenimientos a los tanques.

Tampoco es aceptable su pretensión de dejarle una llave para acceder a nuestra propiedad sin presencia nuestra. Al menos no mientras no se resuelva el litigio que usted ha iniciado. Usted bien conoce que debe programar con suficiente antelación cualquier mantenimiento que implique circular por mí área privada o por el área común de uso exclusivo, toda vez que conoce de sobremanera la disposición arquitectónica del inmueble, y conoce el reglamento de propiedad horizontal.

Por todo lo anterior, me veo en la obligación de pedirle que reformule su petición y reprograme la cita, eliminando de su solicitud todas las aseveraciones que hacen parte del litigio judicial, pues no estoy dispuesto a acceder a una petición suya en la que pretenda hacer parecer como si yo aceptara sus pretensiones desbordadas de ingresar libremente a mi área privada y al área común de uso exclusivo.

Dado que hasta el momento las autoridades administrativas (Alcaldía Distrital), han definido ya la querella policiva, instaurada por usted, en mi favor, le corresponde a usted respetar el statu quo hasta que se defina judicialmente nuestro pleito. Así las cosas, una vez haga usted la debida corrección en su solicitud, y dejando explícito que no acepto ninguna de sus aseveraciones con implicaciones jurídicas, podremos reprogramar la fecha para el mantenimiento.

Igualmente, le solicito se abstenga de realizar en mi ausencia cualquier labor que pueda afectar a los demás copropietarios, pues desde ya le informo que no acepto ningún tipo de responsabilidad por las labores que usted realice sin haber coordinado previamente conmigo, teniendo el deber de hacerlo. Tampoco aceptaré que usted imponga los horarios, pues su deber es el de coordinar mas no el de imponer las visitas.

Por lo pronto, le propongo en principio las fechas jueves 2 y viernes 3 de diciembre próximos, o las que convengamos, luego de que usted corrija su solicitud, eliminando todas las aseveraciones que son propias de un litigio judicial que no pretendo ventilar por este medio.

También debo manifestarle que a mi inmueble y a la zona común de uso exclusivo solamente ingresará el personal estrictamente necesario para realizar las labores de mantenimiento, y únicamente para realizar el mantenimiento, por lo que no permitiré que se realicen otro tipo de actividades que puedan afectar mi privacidad o mis intereses dentro del pleito judicial, tales como tomar fotos, videos, etc. Este tipo de actividades sólo se realizarán delante de un juez mientras esté pendiente el litigio.

Finalmente, le pido que en adelante, cualquier solicitud relativa al acceso a los tanques por mi propiedad privada y la zona común de uso exclusivo, la haga por intermedio de mi abogado Freddy Succar Chediac, al cual podrá contactar en el correo electrónico juridicosuccarcuellar@gmail.com . Lastimosamente ha sido usted quien ha promovido un litigio sobre el asunto, y quien insiste en hacer reclamaciones sobre mi propiedad y sobre el área común de mi uso exclusivo, por lo que entenderá que me ha obligado usted a tratar cualquier inquietud de este tipo por intermedio de abogados.

Aún siendo consciente de lo aburrido que puede ser para mis vecinos leer este tipo de misivas, les copio a todos, para aclarar una situación de la cual se enteraron por los últimos correos de la administración y de la presidencia de la junta.

Cordialmente,

Atentamente

Manuel Estrada
Propietario apto 1301

C.C. David Huey
Presidente del Consejo de administración

El 26/11/2021, a las 2:56 p. m., DAVID HUEY <daviddhuey@gmail.com> escribió:

Estimados Manuel y Francoise

Como bien común de uso esencial, el acceso al área de la cubierta del edificio **se debe permitir en cualquier tiempo para poder revisar y/o acceder al registro principal del suministro de agua potable de la copropiedad**, así como para revisar el tanque de manera periódica, como medida de supervisión y correcto funcionamiento.

Con base en lo anterior y dadas las condiciones que actualmente se presentan por el bloqueo del acceso directo por el apto 1301 (y actualmente sujeto de la demanda interpuesta en contra de ustedes por el administrador como representante legal) están obligados facilitar el acceso ya sea dejando una llave permanente a la administración (en caso de ausencia - vacaciones etc) o dejando una persona de confianza encargada cuando se requiera.

Como saben, el pasado jueves 25 de noviembre el administrador envió un correo a todos los copropietarios informando que el mantenimiento, lavado y desinfección se realizará el 29 y el 30 de los corrientes es decir con 4 días de anticipación. Esto es tiempo suficiente para que ustedes se organicen para proveer el acceso.

La copropiedad **no debe ni puede estar sujeta a la disponibilidad de los propietarios del 1301** para acceder a bienes de uso esencial de la copropiedad, máxime cuando se trata de un bien común y prioritario como es el de los tanques de agua potable.

AFECTACION A LA COPROPIEDAD

Para realizar la labor es imperativo desarrollar un proceso dentro del cual se debe cerrar el suministro de agua desde la calle (registro acueducto cra. 5) para que se inicie a desocupar el tanque subterráneo durante 4 días (actividad que ya se inició desde el día 25). Posterior a ello se debe cerrar también el día 29 el registro principal en cubierta para poder abrir el bypass y garantizar el suministro de agua a todos los residentes, mientras duren las labores.

De no poder cerrarse el registro principal en cubierta no podrá abrirse el bypass y por lo tanto **no podemos suministrar agua a ningún apartamento mientras dure la labor de limpieza del tanque subterráneo**.

Adicionalmente, tampoco se podrá lavar el tanque superior, ni hacer pruebas de funcionamiento posterior de las motobombas, una omisión grave en caso de algún imprevisto.

De no tener acceso y con lo anterior expuesto, se dejará constancia ante la copropiedad y ante las autoridades competentes en caso de presentarse algún problema.

Al no colaborar con el mantenimiento programado, estarán violando el derecho de la administración de acceder libremente a la cubierta como bien común de uso esencial mientras no se solucione a través del juzgado la demanda para recuperar el acceso directo.

Esperamos contar con su amable colaboración.

Atentamente
David
Presidente del consejo de administración

El 25/11/2021, a las 7:02 p. m., audouin francoise <francoisimone@yahoo.fr> escribió:

Señor Alayon,

Nos sorprende que usted, nuevamente, haya programado una intervención en los tanques superiores sin antes preguntarnos si estábamos presentes o disponibles estos días.
Hacer las cosas de esta manera afecta, no solamente a la comunidad, sino a los contratistas que ya tienen agendado un trabajo que no se va a poder realizar estos días, por lo menos en la terraza.
Para entrar a la terraza, tiene que programar antes con nosotros, y después, sí contratar a terceros e informar a la comunidad.
Siempre hemos facilitado el acceso a la terraza para las labores comunes necesarias, sin embargo, estos dos días que usted impone, no estaremos en la ciudad.
Estaremos pendientes de pactar con usted las fechas posibles para realizar la lavada de los tanques.

Manuel y Françoise

> Le jeudi 25 novembre 2021 à 11:04:15 UTC−5, EDIFICIO RESIDENCIAS LA MACARENA P.H. ADMINSITRACION <edificiolamacarenaph@gmail.com> a écrit :
>
> Buen día, Señores residentes
>
> Me permito informarles que el día lunes 29 y martes 30 de los corrientes se realizará el lavado y desinfección de los tanques del edificio, así como el proceso de mantenimiento de motobombas.
>
> Por lo anterior a partir del día 29 el suministro de agua potable se realizará a través del Bypass del edificio, y en consecuencia los pisos superiores pueden ver disminuido el caudal o presión de agua. Así mismo se requiere el ingreso a la zona de cubierta del edificio para lo pertinente.
>
> Cordialmente,
>
> **Carlos E. Alayon Alayon**
> **3102266598**

Gmail **JURIDICO SUCCAR CUELLAR <juridicosuccarcuellar@gmail.com>**

Fwd: Lavado de tanques Edificio Residencias la Macarena - IMPORTANTE

JURIDICO SUCCAR CUELLAR <juridicosuccarcuellar@gmail.com> 30 de noviembre de 2021, 14:32
Para: Manuel Estrada <mestrada@ejmingenieros.com>
Cc: DAVID HUEY <daviddhuey@gmail.com>, audouin francoise <francoisimone@yahoo.fr>, carogomezt01@gmail.com, elizabeth suarez <esuarezz@gmail.com>, apto 401 Miguel Angel Rojas Ortiz <miguelangel.rojasortiz@gmail.com>, Gilma Suarez <gsfotomuseo@gmail.com>, apto 701 Pegy Dromgold <bog02098@yahoo.com>, apto 801 Juan Pablo Epopeya <jruiz@epopeyacolombia.com>, Antonio Hill <hillantonio@gmail.com>, Ruth Guttierez <fonsaque@gmail.com>, anamramirezmoure <anammoure2@gmail.com>, keniahov@yahoo.com, wilma castellanos <vilca7@yahoo.es>, Maria Alejandra Arango Rendon <male.arango@gmail.com>, Alma Clara Garcia <almmagarcia@gmail.com>, Mariana Gómez García <magoga1972@gmail.com>, Carlos Eduardo Alayon <carlosealayonalayon@gmail.com>, "EDIFICIO RESIDENCIAS LA MACARENA P.H. ADMINSITRACION" <edificiolamacarenaph@gmail.com>, Andrés Felipe Succar <asuccar@gmail.com>

Respetados copropietarios y administrador del edificio Residencias la Macarena

Al tiempo de extenderles un cordial saludo, por la presente nos permitimos remitir la respuesta en representación de los Señores Manuel Estrada y Francoise Audouin, a la comunicación de la administración del 29 de noviembre del presente año, titulada "Informe Mantenimiento Tanque".

Cualquier requerimiento adicional sobre el asunto será atendido en el correo juridicosuccarcuellar@gmail.com y solicitamos que en lo sucesivo, todo asunto relativo a los tanques y al litigio impetrado por el administrador sea tramitado por nuestro intermedio.

La respuesta la encontrarán en formato pdf al final de este correo.

Cordialmente,

Freddy Succar Chediac

---------- Forwarded message ---------
From: **DAVID HUEY** <daviddhuey@gmail.com>
Date: Tue, Nov 30, 2021 at 10:41 AM
Subject: Re: Lavado de tanques Edificio Residencias la Macarena - IMPORTANTE
To: EDIFICIO RESIDENCIAS LA MACARENA P.H. ADMINSITRACION <edificiolamacarenaph@gmail.com>
Cc: Manuel Estrada <mestrada@ejmingenieros.com>, audouin francoise <francoisimone@yahoo.fr>, Gilma Suarez <gsfotomuseo@gmail.com>, apto 401 Miguel Angel Rojas Ortiz <miguelangel.rojasortiz@gmail.com>, elizabeth suarez <esuarezz@gmail.com>, apto 801 Juan Pablo Epopeya <jruiz@epopeyacolombia.com>, Antonio Hill <hillantonio@gmail.com>, apto 701 Pegy Dromgold <bog02098@yahoo.com>, Ruth Guttierez <fonsaque@gmail.com>, <carogomezt01@gmail.com>, wilma castellanos <vilca7@yahoo.es>, Maria Alejandra Arango Rendon <male.arango@gmail.com>, <keniahov@yahoo.com>, Mariana Gómez García <magoga1972@gmail.com>, Carlos Eduardo Alayon <carlosealayonalayon@gmail.com>, Alma Clara Garcia <almmagarcia@gmail.com>, Andrés Felipe Succar <asuccar@gmail.com>, anamramirezmoure <anammoure2@gmail.com>

Muchas gracias Carlos. Tu y Luis hicieron un excelente trabajo, a pesar de las dificultades presentadas.

El 29/11/2021, a las 3:05 p. m., EDIFICIO RESIDENCIAS LA MACARENA P.H. ADMINSITRACION <edificiolamacarenaph@gmail.com> escribió:

INFORME MANTENIMIENTO TANQUE

Buena tarde, Señores

Dado que el tanque subterráneo se desocupo totalmente, se procedió a realizar el respectivo lavado y mantenimiento, programado y comunicado desde el 25 de noviembre de los corrientes. Anexo las fotografías del antes y el después, en donde se constata su estado.

En relación al tanque superior este mantenimiento no se pudo realizar por cuanto los propietarios del Apartamento 1301 MANUEL ESTRADA y FRANCOISE AUDOIN, no abrieron la puerta del apartamento, para acceder al registro principal de la CO-PROPIEDAD. Cabe resaltar que el acceso era imprescindible para cerrar el registro principal en cubierta y abrir el bypass, que mantiene el suministro de agua para todos mientras de intervenía el tanque superior.

Dejo constancia que siendo la 13:25 horas del día 29 de noviembre de 2021 y en presencia del señor conserje Luis Aldana, **NO se obtuvo respuesta** ante el llamado en la puerta del apartamento 1301, y adicionalmente se comunico la situación vía telefónica al presidente del consejo de administración y copropietario del apto 601 señor David Huey.

A las 13:00 horas se inicio llenado del tanque subterráneo, y espero dar bombeo pasadas las 16:00 horas con niveles mínimos a fin de mantener el suministro. Sin embargo se pueden presentar inconvenientes de suministro de agua en los apartamentos por no poder verificar los flotadores en tanque superior, dada la anterior información.

Cordialmente,

Carlos E. Alayon Alayon
3102266598

El sáb, 27 de nov. de 2021 a la(s) 08:59, Manuel Estrada (mestrada@ejmingenieros.com) escribió:
[El texto citado está oculto]
<Lavado de tanque Noviembre 29 de 2021.docx>

[El texto citado está oculto]

RESPUESTA ADMINITRADOR EDIFICIO LA MACARENA UNO.pdf
95K

Noviembre 30 de 2021

Señor
Carlos E Alayón
Administrador
Edificio La Macarena

Asunto: Respuesta a su comunicación “Informe Mantenimiento Tanque” del 29 de noviembre de 2021.

En atención al nuevo mensaje de la fecha 29 de noviembre de 2021, me permito informar a Usted y a todos los copropietarios que el señor Manuel Estrada Flórez me ha otorgado poder especial, amplio y suficiente para la defensa de los derechos legales y patrimoniales dentro de la demanda impetrada por el señor **CARLOS ALAYON**, así como para asumir en adelante todo lo relacionado con las visitas de mantenimiento al tanque de agua que abastece la edificación.

Debemos informar al señor **CARLOS ALAYON** que no corresponde a la verdad afirmar que no se ha atendido la solicitud emanada por Usted, pues el día 25 de Noviembre, mi cliente respondió a su primer comunicado y le manifestó su inconformidad frente a las decisiones unilaterales e inconsultas desde la administración. En dicha respuesta le dijo muy claramente que:

> *" Nos sorprende que usted, nuevamente, haya programado una intervención en los tanques superiores sin antes preguntarnos si estábamos presentes o disponibles estos días.*
> *Hacer las cosas de esta manera afecta, no solamente a la comunidad, sino a los contratistas que ya tienen agendado un trabajo que no se va a poder realizar estos días, por lo menos en la terraza.*
> *Para entrar a la terraza, tiene que programar antes con nosotros, y después, sí contratar a terceros e informar a la comunidad.*
> *Siempre hemos facilitado el acceso a la terraza para las labores comunes necesarias, sin embargo, estos dos días que usted impone, no estaremos en la ciudad.*
> *Estaremos pendientes de pactar con usted las fechas posibles para realizar la lavada de los tanques*."

Posteriormente, y en respuesta a en carta del 27 de noviembre del año que avanza, por escrito se le manifestó al Administrador y a los copropietarios la no aceptación de los términos de la referida misiva, y que se debía reformular la petición para que fuera acorde con la verdad de los hechos y para que se eliminara de ella toda pretensión jurídica que se debate ante el juez 23 del circuito. Se informó además en los comunicados, que mi cliente no podía estar en la vivienda en las fechas impuestas de manera unilateral debido a sus actividades

profesionales y laborales, que no le permiten permanecer en su apartamento en espera de las peticiones que a última hora eleva el señor **ALAYON**.

Es por ello que se le informó al señor administrador que podía ingresar el 2 y el 3 de diciembre de 2021, fecha en la cual se encontraría nuestro cliente para atender al personal de mantenimiento, todo acorde a lo que ha venido ocurriendo desde la fecha en que ingresamos al apartamento 1301 en calidad de propietarios, e igualmente, como lo han hecho en el pasado los que han ocupado el inmueble referido.

Pese a lo anterior, el señor Alayón no respondió en ningún momento a la comunicación del 27 de noviembre, y pretende ahora dar a entender que fue mi cliente el que no abrió la puerta, cuando en realidad ha sido el administrador quien no atendió al comunicado del señor Estrada, y unilateralmente decidió imponer un horario y presentarse a la puerta del apartamento 1301 sin coordinarlo previamente como le es debido.

El llamado respetuoso al señor **CARLOS ALAYON** es a que conserve las buenas maneras, aleje en un todo el asunto del pleito judicial que emprendió contra nuestro cliente y se abstenga de generar nuevas situaciones litigiosas o de ventilar el proceso judicial por medios distintos a los estrados, y que en adelante se comunique exclusivamente con nuestra firma de abogados para tratar cualquier asunto relacionado con los tanques y el ingreso al apartamento del señor Estrada y su respetada familia.

Para el efecto, le solicitamos nos avise con una antelación no inferior a 30 días comunes, nos entregue la lista e identificación del personal que acudirá hacer el mantenimiento respectivo, y así poder atender el personal de mantenimiento con la mejor voluntad y del mismo modo que los ha recibido nuestro poderdante en el pasado. Esto hacia futuro y sin perjuicio de las fechas que ya se han ofrecido previamente por parte del señor Estrada.

Se debe tener en cuenta además, que ya obra a favor de mi cliente una decisión administrativa de la Alcaldía Distrital en dos instancias, en la cual se le dio la razón al señor Estrada y se le hizo saber tanto a la administración como a los demás copropietarios, que la terraza ha sido durante toda su historia un bien común de uso exclusivo del apartamento 1301. Como tal, le corresponde a la administración respetar con el mayor cuidado tanto la propiedad privada del 1301, como el área común de uso exclusivo del mismo apartamento.

Sea esta también la oportunidad para informarle respetuosamente a los copropietarios que, de acuerdo a la ley, son solidariamente responsables por los desafueros de la Administración cuando estos ocurren con connivencia de los copropietarios o del Consejo de Administración, y es por ello que les invitamos a mantener una adecuada convivencia, exigiendo a su administrador y

representante legal de la copropiedad una debida diligencia, cuidado y respeto a los derechos de todos; incluidos los de mi cliente. Esta es la única forma de vivir en paz y obtener una merecida tranquilidad.

Le reiteramos: estamos en un todo de acuerdo con el mantenimiento del tanque y todas las labores técnicas que ello implica, pero no bajo imposiciones ni amedrentamientos, para lo cual, le invitamos comedidamente a que con nuestra firma de abogados concertemos la fecha y hora para el ingreso únicamente del personal encargado de dichos menesteres, los cuales deberán estar plenamente identificados con antelación a la visita técnica.

Recibimos notificaciones en el correo juridicosuccarcuellar@gmail.com

Cordialmente,

FREDDY SUCCAR CHEDIAC
T.P. No. 128 293 del C S de la J.

C.C. Juzgado 23 civil del circuito de Bogotá D.C

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220210957254611871 **Nro Matrícula: 50C-788566**

Impreso el 10 de Febrero de 2022 a las 02:01:57 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.
FECHA APERTURA: 16-09-1974 RADICACIÓN: 1974-53881 CON: DOCUMENTO DE: 09-09-1974
CODIGO CATASTRAL: **AAA0087JPHK**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= =

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO # 901, QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO DENOMINADO RESIDENCIAS LA MACARENA, LOCALIZADO EN EL 9. PISO TIENE UNA AREA DE 149.51 M2., Y ESTA COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS, NORTE, EN 3.05 MTRS, PARTE CON VACIO SOBRE ANTEJARDIN Y PARTE CON AIRE DE LA TERRAZA # 1, INTEGRANTE DEL APARTAMENTO 601, EN 3.44 MTRS., PARTE CON VACIO SOBRE ESTA MISMA TERRAZA #1, INTEGRANTE DEL APARTAMENTO 601, Y PARTE CON VACIO DE ACCESO A LOS GARAJES, EN 4.13 MTRS., CON LA ESCALERA, EN 0.90 MTRS., CON DUCTO, EN 1.24 MTRS., Y EN 0.30 MTRS, CON ASCENSOR EN 3.63 CON VACIO SOBRE ACCESO A LOS GARAJES, NORESTE, EN 0.42 MTRS., EN 1.78 MTRS., EN 0.50 MTRS, EN 0.34 MTRS, EN 2.82 MTRS., CON VACIO SOBRE ZONA DE GARAJES; NOROESTE, EN 2.82 MTRS., PARTE CON VOLADIZO, CON VACIO SOBRE ANDEN Y PARTE CON VACIO SOBRE ANTEJARDIN, EN 0.12 MTRS, CON VACIO SOBRE ZONAS DE GARAJES. SUR, EN 0.85 MTRS., Y EN 1.50 MTRS., CON VACIO SOBRE ANTEJARDIN, EN 0.52 MTRS., CON DUCTO; EN 5.90 MTRS., PARTE CON VACIO SOBRE ANTEJARDIN Y PARTE CON VACIO SOBRE TERRAZA # 2, INTEGRANTE DEL APARTAMENTO 701, EN 0.90 MTRS. CON VACIO SOBRE LA MISMA TERRAZA # 2, EN 3.60 MTRS Y EN 3.73 MTRS. CON VACIO SOBRE ZONA DE GARAJES. SURESTE, EN 0.12 MTRS., EN 0.12 MTRS., EN 2.82 MTRS., CON VACIO SOBRE GARAJES, EN 0.35 MTRS., CON VACIO SOBRE LA TERRAZA # 2, INTEGRANTE DEL APARTAMENTO 701, EN 0.12 MTRS., CON VACIO SOBRE ENTEJARDIN, SUROESTE, EN 2.82 MTRS., PARTE CON VOLADIZO, CON VACIO SOBRE ANDEN Y PARTE CON VACIO SOBRE ANTEJARDN, EN 0.50 MTRS., EN 0.50 MTRS., Y EN 1.30 MTRS., CON VACIO SOBRE ANTEJARDIN, EN 0.35 MTRS., CON VACIO SOBRE TERRAZA # 2 INTEGRANTE DEL APARTAMENTO 701, ORIENTE, EN 2.17 MTRS., CON ESCALERAS, EN 0.50 MTRS., CON DUCTO, EN 0.75 MTRS., EN 0.75 MTRS., Y EN 0.50 MTRS., CON VACIO SOBRE ZONA DE GARAJES, EN 0.30 MTRS., CON DUCTO, OCCIDENTE, EN 0.50 MTRS., CON VACIO SOBRE TERRAZA # 1 INTEGRANTE DEL APARTAMENTO 601, EN 0.75 MTRS., EN 0.85 MTRS., Y EN 0.75 MTRS. EN 0.75 MTRS, CON VACIO SOBRE ANTEJARDIN, EN 0.30 MTRS., CON DUCTO, EN 0.50 MTRS. CON VACIO SOBRE ANTEJARDIN, EN 1.85 MTRS., CON ASCENSOR EN 0.50 MTRS., CON DUCTO. CENIT, CON EL APARTAMENTO 1001 ; NADIR, CON EL APARTAMENTO 801. SEGUN ESCRITURA 3842 DE 08-07-2003 NOTARIA 20 DE BOGOTA, REFORMA REGLAMENTO EN COEFICIENTE 7.01 %.---

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :
AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

RESOLUCION NUMERO 00964 DE 11 DE ABRIL DE 1984.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO
2) KR 5 28 46 AP 901 (DIRECCION CATASTRAL)
1) CARRERA 5 28-94 APARTAMENTO 901 RESIDENCAS LA MACARENA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

50C - 51704

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220210957254611871 **Nro Matrícula: 50C-788566**

Impreso el 10 de Febrero de 2022 a las 02:01:57 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

50C - 316396

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-11-1970 Radicación:

Doc: ESCRITURA 5416 del 25-09-1970 NOTARIA 1 de BOGOTA VALOR ACTO: $3,300,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA MAYOR EXTENSION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: HABITAT 70 LTDA. X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 24-11-1970 Radicación:

Doc: ESCRITURA 5416 del 25-09-1970 NOTARIA 1 de BOGOTA VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: : 520 ADMINISTRACION A 15 A/OS

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: HABITAT 70 LTDA. X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 08-09-1971 Radicación:

Doc: ESCRITURA 4962 del 26-07-1971 NOTARIA 6 de BOGOTA VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: : 360 PROTOCOLIZACION REGLAMENTO COPROPIEDAD

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: HABITAT 70 LTDA. **X**

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 24-09-1975 Radicación: 1975-68911

Doc: ESCRITURA 3218 del 10-06-1975 NOTARIA 4 de BOGOTA VALOR ACTO: $700,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: HABITAT 70 LIMITADA

A: FLOREZ DE ESTRADA OLGA **X**

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 24-09-1975 Radicación: 1975-68912

Doc: ESCRITURA 4328 del 28-07-1975 NOTARIA 4 de BOGOTA VALOR ACTO: $300,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: FLOREZ DE ESTRADA OLGA MARIA X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220210957254611871 **Nro Matrícula: 50C-788566**

Impreso el 10 de Febrero de 2022 a las 02:01:57 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 24-09-1975 Radicación: 1975-68912

Doc: ESCRITURA 4328 del 28-07-1975 NOTARIA 4 de BOGOTA VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: : 520 ADMINISTRACION A 15 A/OS

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: FLOREZ DE ESTRADA OLGA MARIA X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 27-05-1991 Radicación: 32507

Doc: ESCRITURA 134 del 14-01-1991 NOTARIA 4 de BOGOTA VALOR ACTO: $300,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: FLOREZ DE ESTRADA OLGA MARIA **X**

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 27-05-1991 Radicación: 32507

Doc: ESCRITURA 134 del 14-01-1991 NOTARIA 4 de BOGOTA VALOR ACTO: $0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: : 840 CANCELACION ADMINISTRACION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: FLOREZ DE ESTRADA OLGA MARIA **X**

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 04-05-1992 Radicación: 29033

Doc: ESCRITURA 8476 del 31-10-1991 NOTARIA 5 de BOGOTA VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: : 999 REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO A QUE SE ACOGEN AL REGIMEN DE LA LEY 16 DE 1985 Y SU DECRETO REGLAMENTARIO 1365 DE 1986 ESTE Y OTROS

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: EDIFICIO RESIDENCIAS LA MACARENA PROPIEDAD HORIZONTAL.

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 05-11-1997 Radicación: 1997-98899

Doc: ESCRITURA 3554 del 07-10-1997 NOTARIA 59 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $45,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: FLOREZ DE ESTRADA OLGA

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220210957254611871 **Nro Matrícula: 50C-788566**

Impreso el 10 de Febrero de 2022 a las 02:01:57 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

A: AUDOUIN FRANCOISE **CC# 205551** **X**

A: ESTRADA FLOREZ MANUEL GUILLERMO **CC# 79284096** **X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO ORIP

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 05-11-1997 Radicación: 1997-98899

Doc: ESCRITURA 3554 del 07-10-1997 NOTARIA 59 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: : 300 LIMITACIONES DE DOMINIO AFECTCION A VIVIENDA FAMILIAR

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: AUDOUIN FRANCOISE **CC# 205551** **X**

A: ESTRADA FLOREZ MANUEL GUILLERMO **CC# 79284096** **X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO ORIP

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 13-01-1982 Radicación: 1982-2628

Doc: ESCRITURA 3227 del 30-07-1976 NOTARIA 1 de BOGOTA VALOR ACTO: $3,300

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: SOCIEDAD HABITAD 70 LTDA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO ORIP

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 13-01-1982 Radicación: 1982-2628

Doc: ESCRITURA 3227 del 30-07-1976 NOTARIA 1 de BOGOTA VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 840 CANCELACION ANTICRESIS POR ESCRITURA PUBLICA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: SOCIEDAD HABITAD 70 LTDA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO ORIP

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 28-07-2003 Radicación: 2003-69260

Doc: ESCRITURA 3842 del 08-07-2003 NOTARIA 20 de BOGOTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN LA ESCRITURA 4962 DE 26-07-1971 NOT. 6 DE BOGOTA MODIFICADA SEGUN ESC.8476 DE 31-10-1991 NOT. 5 DE BOGOTA, EN CUANTO A ACOGERSE Y ADECUARLO A LA LEY 675/2001.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: "RESIDENCIAS LA MACARENA" PROPIEDAD HORIZONTAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO ORIP

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 22-12-2003 Radicación: 2003-121619

Doc: ESCRITURA 5845 del 26-09-2003 NOTARIA 20 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220210957254611871 **Nro Matrícula: 50C-788566**

Impreso el 10 de Febrero de 2022 a las 02:01:57 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0702 CANCELACION AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: AUDOUIN FRANCOISE **CC# 205551** **X**

A: ESTRADA FLOREZ MANUEL GUILLERMO **CC# 79284096** **X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 22-12-2003 Radicación: 2003-121619

Doc: ESCRITURA 5845 del 26-09-2003 NOTARIA 20 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $70,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: AUDOUIN FRANCOISE CC# 205551

DE: ESTRADA FLOREZ MANUEL GUILLERMO CC# 79284096

A: BLAINE HILL ANTONIO **X**

A: GUTIERREZ HERRERA RUTH **CC# 52077424** **X**

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 15-05-2009 Radicación: 2009-48012

Doc: ESCRITURA 629 del 24-04-2009 NOTARIA 10 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ADECUAN A LEY 675/2001.DECIDEN LIQ.PERS JURID.:AGRUP.ZONAS A Y B BOCHICA 1;BOCHICA 3 ZONA C Y BOCHICA 4 ZONA D Y CENTRO COMERCIAL,EN UNA SOLA:CONJUNTO RESIDENCIAL BOCHICA 1 (AGRUPACION1,2,3,4 Y CENTO COMERCIAL).FIJAN COEF.COPROP.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: CONJUNTO RESIDENCIAL BOCHICA 1 (AGRUPACION 1,2,3,4 Y CENTRO COMERCIAL).

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *17*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-11357 Fecha: 18-08-2007

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220210957254611871 **Nro Matrícula: 50C-788566**

Impreso el 10 de Febrero de 2022 a las 02:01:57 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

= =

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-91441 **FECHA: 10-02-2022**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

Señor
JUEZ VEINTITRES CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D. C.
E. S. D.

REF: PROCESO REIVINDICATORIO
DE: EDIFICIO RESIDENCIAS LA MACARENA P.H.
CONTRA: MANUEL GUILLERMO ESTRADA FLOREZ y FRANCOISE SIMONE AUDOUIN
Asunto: **Recursos de reposición y en subsidio apelación**
Radicado Número **11001 31 03 023 2021 00220 00**

FREDDY SUCCAR CHEDIAC, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía número 9'087.163 de Cartagena (Bolívar), abogado en ejercicio con tarjeta profesional 128.296 del Consejo Superior de la judicatura, apoderado de los señores **MANUEL GUILLERMO ESTRADA FLOREZ y FRANCOISE SIMONE AUDOUIN**, mayores de edad, vecinos de Bogotá D.C. identificados con la cédula de ciudadanía No.79.284.096 y Cédula de extranjería No. 205551 respectivamente, según poder otorgado y anexo al plenario, estando dentro del término legal, me permito interponer **RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO DE APELACIÓN** contra los numerales 1 y 2 del auto del 7 de enero de 2022 que declara infundadas la excepciones previas y condena en agencias en derecho a la parte demandada por valor de cuatro millones de pesos.

Las peticiones y argumentos del presente recurso son los siguientes.

1. **Solicito respetuosamente se revoque la condena en costas por valor de cuatro millones de pesos, toda vez que las excepciones previas no fueron infundadas, (ni temerarias ni carentes de razón fáctica y jurídica), sino acertadas, veraces y pertinentes de acuerdo a las actuaciones procesales de la contraparte. Asunto distinto es que las excepciones no prosperen, o prosperen parcialmente, por haber sido subsanadas; pero la subsanación es muestra de la pertinencia de la excepción previa.**

Ordenó el señor Juez condenar en costas por la suma de cuatro millones de pesos por considerar que las excepciones previas eran "infundadas"[1].

Sin embargo, las actuaciones procesales de la parte demandante demuestran que la excepción previa de **"no haberse presentado prueba de la calidad de heredero, cónyuge o compañero permanente, curador de bienes, administrador de comunidad, albacea y en general de la calidad en que actúe el demandante o se cite al demandado, cuando a ello hubiere lugar"** tenía un sustento fáctico y jurídico sólido.

Tan cierto es lo anterior, que en el auto que por este medio se impugna se reconoce que la parte demandante, en efecto, no había acreditado su calidad de administrador del edificio "Residencias la Macarena", y que procedió a subsanar el error aportando la correspondiente certificación. Dice la providencia:

[1] De acuerdo a la RAE: "1. adj. Que carece de fundamento real o racional"

"En cuanto a no haberse presentado prueba de la calidad de heredero, cónyuge o compañero permanente, curador de bienes, administrador de comunidad, albacea y en general de la calidad en que actúe el demandante o se cite al demandado, cuando a ello hubiere lugar, cabe indicar que ***aun cuando este asunto se inició con el defecto que achaca el excepcionante,*** *no es menos cierto que en octubre 26 del año próximo pasado cuando el apoderado de los demandados contestó el libelo y propuso los medios exceptivos previos, y de esos se corrió traslado a la contraparte en enero hogaño (ubics. 19/42);* ***la parte actora allegó Constancia de Representación Legal expedida por la Alcaldía Local de Santa Fe con fecha 17 de enero de 2022.***

Por lo anterior, como puede verse el defecto que alude el inconforme tenía la demanda, ***fue subsanado con la certificación allegada****, atendiéndose de tal manera la inconformidad planteada. Dicho de otra manera, de no haberse atendido la excepción por parte del apoderado de la parte actora, sencillamente el proceso hubiere terminado, dado que, en el término legal, dicha parte debió actuar so pena de rechazo de la demanda, luego la excepción es claramente procedente y fundada.*

Por lo discurrido, entiende el juzgado que ante la inexistencia de objeto sobre el cual resolver, no hay lugar a efectuar mayor pronunciamiento, dando por saneado el litigio frente a la observación que realizara el apoderado excepcionante; al cariz de lo expuesto, fuerza declarar saneado el litigio en cuanto a la representación de la propiedad horizontal demandante, no habiendo lugar a ningún otro pronunciamiento." (los énfasis son añadidos)

Como se puede observar, en la providencia se reconoce que el error de la parte actora fue subsanado, y frente a dicho reconocimiento, es importante señalar que existe una diferencia sustancial entre lo infundado por un lado, y lo fundado pero subsanable por el otro.

En nuestro caso particular, la subsanación que presentó la parte actora es prueba irrefutable de que, en efecto, la excepción previa propuesta por la parte demandada tenía fundamentos reales y racionales, pues no se había acreditado la representación legal de la copropiedad, y fue por causa del escrito de excepciones previas que la contraparte corrigió y subsanó la anomalía.

Por supuesto, acierta el señor juez al considerar que se atendió la inconformidad planteada, pero al mismo tiempo se presenta una contradicción al considerar que la excepción no tenía bases reales o racionales. La excepción era completamente pertinente, y de no haberse planteado, el litigio que nos ocupa tendría un yerro importante, o simplemente el proceso terminaba con un auto de rechazo.

Lo anterior demuestra que en lo que atañe a esa excepción propuesta, le asistía la razón a esta parte demandada y su petición se fundamentaba en hechos relevantes y normas aplicables.

Así las cosas, no es preciso reconocer que una falencia en la demanda de la parte actora fue corregida, y al mismo tiempo señalar que la excepción propuesta fue infundada. Por el contrario, la subsanación es muestra de la pertinencia de nuestra excepción previa en su debido momento.

En ese sentido, solicito que la pertinencia de la excepción previa para señalar el error subsanado por la demandante, sea tenida en cuenta por el señor juez para que reconsidere su decisión de declarar infundada la precitada excepción previa de no haberse presentado prueba de la calidad de administrador del edificio, y en su lugar se declare que prosperó parcialmente, en el sentido de que le asistía la razón a los demandados, pero la situación fue subsanada.

De forma concomitante o subsidiaria a la petición anterior, solicito también al señor Juez que tenga en cuenta la pertinencia de la excepción previa en el momento procesal en que se propuso, para que reconsidere la condena en costas en su totalidad, o al menos en la cuantía, que se muestra desproporcionada si se tiene en cuenta que a la parte demandada le asistía la razón en este aspecto.

2. **Respecto de la excepción previa presentada en el escrito de la parte demandada en el numeral 3, que comprendía dos cargos bajo la causal de "*Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones.*" El señor Juez sólo se pronunció respecto de la identificación del inmueble, pero guardó silencio frente a la indebida acumulación de pretensiones que se señaló frente de la pretensión primera de la demanda.**

En efecto, el auto impugnado contiene una transcripción del segundo cargo en la parte inicial del escrito en la que se resumen las excepciones previas, pero a pesar de ello, en la parte considerativa se guarda silencio sobre la indebida acumulación de pretensiones, y el señor Juez sólo se pronuncia frente a la identificación del inmueble y sus linderos.

El segundo cargo fue planteado en los siguientes términos en el escrito de excepciones previas de la demandada:

> *"De otro lado, obsérvese que la pretensión primera es propia de un proceso de pertenencia y no de un reivindicatorio. Con lo cual se configura una nueva indebida acumulación de pretensiones.* "

Y a su vez, la pretensión primera de la parte demandante señala:

> *"PRIMERA:* ***Que pertenece a la demandante EDIFICIO RESIDENCIAS LA MACARENA persona Jurídica****, el dominio pleno y absoluto el (sic) inmueble descrito en el numeral primero del acápite de los hechos de la demanda, ubicado en la Carrera 5 No.28 - 46 de la nomenclatura urbana de la ciudad."* (Énfasis añadido)

Adviértase que la pretensión primera de la demandante consiste en que se declare como propietaria de la terraza a la **persona jurídica "Residencias la Macarena",** y no a la copropiedad entendida ésta como lo ordena la Ley, es decir, entendida como los copropietarios en común y proindiviso, y como personas distintas a la persona jurídica de la copropiedad.

Es por ello que advertimos que esta pretensión, que además es propia de un proceso de pertenencia y no de un reivindicatorio, es contraria al artículo 19 de la ley 675 de 2001 que estatuye:

> *"Artículo 19. Alcance y naturaleza. Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad,*

funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, ***pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados,*** *no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos.*

El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la presente ley y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal." (énfasis agregado)

En el mismo sentido, el artículo 34 de la misma Ley determina cuáles son los recursos que conforman el patrimonio de la persona jurídica, y en ningún momento se incluye dentro de dicho patrimonio a los bienes comunes de los copropietarios. Dice la norma:

"Artículo 34. Recursos patrimoniales. Los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto."

Vista las normas anteriores aplicables al caso, no queda duda señor Juez de que este defecto de la demanda configura una indebida acumulación de pretensiones, que además tiene consecuencias en la integración del contradictorio y da lugar a otra excepción previa de "no comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios", que también fue presentada oportunamente y que abordaremos más adelante en este recurso.

Ahora bien, se dice que la pretensión primera es propia de un proceso de pertenencia y no de un reivindicatorio, porque en este último tipo de proceso no debe haber duda sobre la calidad de propietario de quien pretende reivindicar la cosa, o dicho de otro modo, es un requisito esencial y procesal de la acción reivindicatoria que quien pide la cosa para sí, debe ser dueño de la misma.

Pero como vimos, la persona jurídica "Residencias la Macarena" no es dueña de la cosa que se pretende reivindicar, sino mera administradora de las cosas comunes que pertenecen a los copropietarios (incluído mi cliente) en común y proindiviso de acuerdo al citado artículo 19 de la ley 675, y como personas distintas de la persona jurídica de la propiedad horizontal que representa el señor Alayón.

Así las cosas, al pedir la parte demandante "Residencias la Macarena" en la pretensión primera que se le declare como dueño de una cosa que por mandato de la ley no pertenece a la persona jurídica "Residencias la Macarena", sino a los copropietarios en común y proindiviso, se está poniendo en duda que la zona común de uso exclusivo pertenece a todos los copropietarios en común y proindiviso, y esto, tal y como se ha mostrado, constituye una pretensión propia de un proceso de pertenencia, que en caso de accederse a ella en la sentencia, la terraza saldría del patrimonio de todos los copropietarios (incluído mi mandante) e ingresaría al patrimonio de la persona jurídica, pasando a formar parte de sus recursos patrimoniales, en el sentido indicado por el artículo 34 ya expuesto.

Adviértase además, que la única forma legítima de que una zona común salga del patrimonio de los copropietarios para pasar al patrimonio de la persona jurídica de

la propiedad horizontal, está estipulada en la ley 675 en sus artículos 20 y 21[2], que regulan la desafectación de zonas comunes. Sin embargo, el proceso que nos ocupa no versa sobre lo que en dichos artículos se reglamenta, pues de acuerdo a la demanda y al memorial que descorre traslado a las excepciones previas, no se pretende desafectar una zona común sin antes haberlo puesto a consideración de la Asamblea, sino "reivindicarla" por haber sido supuestamente ocupada de forma "irregular".

La contradicción e indebida acumulación de pretensiones se advierte, pues, en la medida en que **con el pretexto de reivindicar la terraza a favor de los copropietarios, la parte demandante en realidad le está solicitando a su Señoría que se las quite de su patrimonio y se la adjudique a la persona jurídica de Residencias la Macarena**, en clara contravención de los artículos 19, 20 y 21 de la Ley 675 y de las normas procesales concordantes.

Es por lo anterior que respetuosamente pido al señor juez que reconsidere la decisión tomada en el auto que se impugna, y en su lugar declare como probada la excepción previa de indebida acumulación de pretensiones, a fin de que se plantee correctamente el litigio y se acumulen las pretensiones en forma correcta, sin entrar en contradicciones con la ley 675, y sin afectar los derechos de los demás copropietarios que, se insiste y se mostrará más adelante, deberán hacer parte del proceso en caso de que no se ajuste la primera pretensión de la parte actora.

3. **La excepción previa de "*Habérsele dado a la demanda el trámite de un proceso diferente al que corresponde",* sí busca atacar los aspectos formales de la demanda y no el derecho sustancial. De otro lado, la manera en que el señor Juez ha planteado el litigio para resolver la excepción previa no se corresponde con lo que se pretende en la demanda. Por lo anterior, la excepción previa fue resuelta con inobservancia o error involuntario respecto del problema jurídico o el núcleo del litigio que plantea la parte actora.**

Señala el Señor Juez en la parte considerativa del auto impugnado lo siguiente:

> *"Revisado el escrito presentado por los demandados se desprende que su intención no es atacar los aspectos formales de la demanda reivindicatoria sino el derecho sustancial que allí se pretende (...)"*

Y más adelante considera:

> *"Respecto lo anterior, es menester resaltar que* ***lo que se pretende desde un inicio es la reivindicación del área común denominada azotea del EDIFICIO RESIDENCIAS LA MACARENA, que según la documental***

[2] Estos artículos 20 y 21 son invocados repetidamente por la parte actora de manera errada para tratar de argumentar que, de acuerdo a ellos, la terraza en disputa no es un bien común de uso exclusivo. Pero como podrá observar el señor Juez, estos artículos de ninguna manera estipulan los requisitos para que un bien común pueda denominarse como de uso exclusivo, sino que regulan el procedimiento mediante el cual un bien común puede ser desafectado para pasar a formar parte del patrimonio de la persona jurídica de la propiedad horizontal.

anexa al plenario <u>no tiene titular del derecho distinto a la propiedad horizontal demandante</u> *y que según sus estatutos es un área de uso común cuyo uso exclusivo al parecer se asignó al apartamento dúplex de los aquí encartados, con ciertas restricciones (permitir el acceso para mantenimiento, entre otros)* ***<u>restricciones que no se han cumplido</u>*** *por lo que, siendo la copropiedad una persona jurídica que, integrada por los propietarios de los bienes de dominio particular tiene como objeto administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de los bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de copropiedad (Art. 32 ley 675 de 2001), no puede desconocerse que, como todo sujeto de derechos,* ***<u>la propiedad horizontal debe ser representada por quien la ley o los estatutos establezcan, y para esos propósitos, la ley en cita prevé en sus artículos 50 y 51 No. 10, que es el administrador quien ejerce la representación legal de esa persona jurídica,</u>*** *y dentro de sus funciones, se enlista la de representarla judicial y extrajudicialmente, así como para otorgar poderes especiales para tales fines, cuando sea necesario.*" (Énfasis añadido)

Como se puede observar en el texto citado, he añadido tres énfasis al texto, ya que son tres las observaciones frente a las consideraciones del Señor Juez, a fin de que reconsidere su decisión.

i) **Primero: De ninguna manera está probado que el titular del derecho de dominio de la terraza sea la propiedad horizontal demandante. Con dicha afirmación se ha confundido el patrimonio de los comuneros con el de la persona jurídica de la propiedad horizontal, pues por mandato de la ley 675 art 19, los titulares del derecho de dominio de las zonas comunes son los copropietarios en común y proindiviso, siendo éstos personas distintas a la persona jurídica de la propiedad horizontal, de la misma manera en que los socios son personas distintas a la persona jurídica de una sociedad.**

ii) Segundo, la contraparte no planteó el litigio en los términos que adujo el señor Juez en el auto al afirmar que no se han cumplido con las restricciones al uso exclusivo, y de haber sido así, con mayor razón se ha elegido el trámite diferente al que corresponde.

iii) Tercero, el argumento sobre la capacidad del administrador para representar a la copropiedad no desvirtúa el hecho de que no se cumplen los requisitos formales de la acción reivindicatoria, pues una cosa es tener la representación legal de una persona jurídica, pero otra muy distinta es que dicha persona jurídica tenga en su haber el derecho de dominio de la cosa que se pretende reivindicar.

Abordaré inicialmente las observación ii, y desarrollaré de forma conjunta las observaciones i y iii en una exposición que aunque extensa, resulta necesaria para ahondar en nuestro problema jurídico a cabalidad.

En cuanto a la segunda **ii)** observación, tenemos que no sólo NO es cierto que no se hayan cumplido las restricciones de permitir el acceso al mantenimiento de los tanques del edificio (cosa que hace parte del examen de fondo dentro de un proceso verbal ante el Juez Civil Municipal y así se demostrará, pues mis mandantes siempre han cumplido a cabalidad con todos sus compromisos aún a pesar de las arbitrariedades del señor Alayón que se aparece en la puerta de mis

clientes sin coordinación previa), sino más importante aún para efectos de las excepciones previas: La contraparte NO planteó el litigio en esos términos.

La contraparte en su demanda No manifestó que no se cumplieran las restricciones al uso exclusivo y que por tal razón debía "reivindicarse la terraza". Y si lo hubiera hecho de tal forma, pues más razón tendría la parte demandada en señalar que el proceso a seguir no debe ser el reivindicatorio, sino el contemplado en el numeral 4 del artículo 17 de Código General del Proceso sobre controversias de propiedad horizontal.

La contraparte en cambio, en el intento de hacer parecer que se cumple con los requisitos de la acción reivindicatoria, planteó en los hechos de la demanda que hubo una ocupación ilegal en algún momento indeterminado antes de que mis clientes compraran el apartamento 1301, y que además luego de comprarlo, habían supuestamente modificado el techo del edificio para convertirlo en terraza. Dijo en el hecho sexto de la demanda:

> *"SEXTO: Los* ***demandados conocedores de los vicios del inmueble decidieron adquirir el apartamento 1301*** *que hace parte del edificio Residencias LA MACARENA a su anterior propietario como se observa en la anotación No.15 del certificado de tradición distinguido con el número de Matrícula 50C-79521 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro. El cual es diferente al inmueble que se pretende reivindicar (cubierta del edificio); es decir este es el techo del apartamento adquirido por los señores MANUEL GUILLERMO ESTRADA FLOREZ y FRANCOISE SIMONE AUDOUIN,* ***que lo convirtieron en terraz****a siendo la cubierta de la copropiedad."* (énfasis agregado)

Inmediatamente después, en el hecho séptimo de la demanda, la parte actora pretende configurar uno de los elementos esenciales de la acción reivindicatoria aduciendo que mis clientes supuestamente se reputan públicamente como poseedores de la terraza. También manifiestan en un hecho distinto que ha debido enumerarse por aparte, que el bien supuestamente no es de uso exclusivo. Dijo la parte demandante:

> *"SÉPTIMO: Los demandados MANUEL GUILLERMO ESTRADA FLOREZ y FRANCOISE SIMONE AUDOUIN,* ***comenzaron a poseer el inmueble objeto de la reivindicación (cubierta), desde el 22 de abril de 2003, fecha en la que les hicieron entrega del apartamento 1301, reputándose públicamente poseedores del área común esencial (cubierta del edificio) sin serlo, pues como se dijo anteriormente su posesión se derivó de actos irregulares*** *y los demás copropietarios con el fin de evitar procesos judiciales intentaron amigablemente a los poseedores por vía de conciliación hicieran la entrega del citado predio y ante su imposibilidad decidieron iniciar la acción que acá se intenta,* ***además que no es de uso exclusivo el bien objeto de reivindicación de los encartados*** *por no cumplir con los requisitos del artículo 20 y 21 de la Ley 675 de 2001 para tal fin."* (énfasis añadido)

Adicionalmente, recordemos que en la pretensión primera de la demanda, tal y como se expuso anteriormente, la parte demandante solicita que se declare que la persona jurídica "residencias la macarena" es la dueña única del inmueble en litigio y del derecho pleno y absoluto de dominio. Solicitó la parte actora:

> *"PRIMERA:* ***Que pertenece a la demandante EDIFICIO RESIDENCIAS LA MACARENA persona Jurídica****, el dominio pleno y absoluto el (sic) inmueble descrito en el numeral primero del acápite de los hechos de la demanda, ubicado en la Carrera 5 No.28 - 46 de la nomenclatura urbana de la ciudad."* (Énfasis añadido)

Como se observa, la contraparte no busca con sus peticiones dirimir un conflicto sobre el cumplimiento de las restricciones al uso exclusivo de la terraza, sino que pretende trasladar el derecho de dominio de la terraza que se encuentra en cabeza de los comuneros proindiviso, a la persona jurídica de la copropiedad. Pero si lo que se busca es lo primero, y no lo segundo, como bien lo advierte el señor Juez en su providencia, con mayor razón habría que tramitarse este caso por el procedimiento contemplado en el numeral 4 del artículo 17 del Código General del Proceso y no por el de una acción reivindicatoria.

Es justamente eso lo que pide la parte demandada con la excepción previa: como no se cumplen los requisitos formales de la acción reivindicatoria a pesar de la confusión o del esfuerzo retórico de la actora, en realidad nos encontramos ante un conflicto entre copropietarios, administración y eventualmente el consejo de administración, por unas áreas que la demandante considera son bienes esenciales, mientras que mi cliente las ha venido usando exclusivamente y sin ejercer posesión del derecho de dominio, en razón a la disposición arquitectónica original e inalterada de la terraza, a la que sólo se puede acceder desde 1972 transitando por la unidad privada del 1301.

Para recabar sobre la excepcion previa de ***Habérsele dado a la demanda el trámite de un proceso diferente al que corresponde,*** reforcemos este punto así: Por provenir la acción reivindicatoria del derecho romano, desde hace milenios se han establecido los requisitos de este tipo de acción judicial, los cuales se han ratificado en sentencias recientes de la Corte Suprema de Justicia como la del 25 de octubre de 2021[3] así:

> *"Consecuente con esto, para la prosperidad de la reivindicación es imperativa la concurrencia de los siguientes presupuestos: «****derecho de dominio del demandante, posesión del demandado, identidad entre el bien perseguido por el actor y el poseído por la parte pasiva, y tener por objeto una cosa singular reivindicable o cuota determinada de una cosa singular,*** *siendo los dos primeros los que definen quiénes son los legítimos contradictores en la controversia, esto es, el titular del dominio como actor y el actual poseedor por el aspecto pasivo y quien, según la presunción consagrada en el artículo 762 ib., se reputa dueño del bien» (CSJ SC de 17 de ago. de 2000, Exp. No. 6334; 27 de mar. de 2006, Exp. No. 0139-02, 13 de dic. de 2006, Exp. No. 00558 01 y 4 de ago. de 2010 Exp. 2006-00212-01)"* (énfasis añadido)

Y descendiendo al caso concreto que nos ocupa, tenemos lo siguiente:

1. **Derecho de dominio del demandante.** No se cumple este requisito, pues la persona jurídica "residencias la macarena" no es la titular del derecho de dominio, sino que lo es cada uno de los copropietarios en común y proindiviso, de acuerdo a la ley 675 artículo 19, demás normas concordantes y jurisprudencia.

[3] SC4746-2021. Radicación n.° 08001-31-03-002-2009-00397-01

2. **Posesión del demandado**. No se cumple en este caso, pues mis clientes jamás se han reputado como poseedores, tal y como obra en la prueba documental de la querella policiva, que se solicita al señor juez que sea valorada para resolver el presente recurso.

3. **Identidad entre el bien perseguido por el actor y el poseído por el demandante.** No se cumple en este caso, debido a que el bien perseguido por el actor no es poseído por mis clientes, ni mucho menos ha sido ocupado de forma clandestina ni violenta, sino que es disfrutado de forma exclusiva en razón a la configuración arquitectónica original del apartamento 1301 y la terraza en disputa, que desde su construcción en 1972 impide acceder a la terraza por un lugar distinto a la unidad privada de mis mandantes.

4. **Tener por objeto una cosa singular reivindicable o cuota determinada de una cosa singular.** Este requisito tampoco se cumple. Por un lado, la terraza no es reivindicable de manera singular por parte de la persona jurídica residencias la macarena, pues ésta no pertenece como un todo a dicha persona jurídica; y por otro lado tampoco es reivindicable en una parte o cuota determinada de la cosa singular, por cuanto la persona jurídica "Residencias la Macarena" tampoco es titular del derecho de dominio de una cuota. Los titulares del derecho de dominio sobre una cuota de la terraza, son cada uno de los copropietarios de acuerdo a lo ordenado por el artículo 19 de la ley 675, entre otras normas.

Por todo lo anterior, es claro que la controversia planteada en este proceso a pesar de haberse presentado con la apariencia de un proceso reivindicatorio, se trata en realidad de una pugna por el tipo de uso que se le ha de dar a un área común que en opinión de la actora es esencial, y en razón de mis clientes es común de uso exclusivo. En ese sentido, se ha elegido un trámite distinto al que verdaderamente corresponde, y por ello pido al Seor Juez que así lo declare.

Pasando ahora al punto iii) tenemos que el señor Juez consideró que:

> *"...la propiedad horizontal debe ser representada por quien la ley o los estatutos establezcan, y para esos propósitos, la ley en cita prevé en sus artículos 50 y 51 No. 10, que es el administrador quien ejerce la representación legal de esa persona jurídica …"*

En efecto, la representación legal de la persona jurídica corresponde al administrador. **Pero esta cuestión sobre la representación legal es distinta a la cuestión de quién es el titular del derecho de propiedad sobre las áreas comunes,** y tal y como se ha insistido, la propiedad horizontal no es la titular del derecho de propiedad sobre las áreas comunes; lo son los copropietarios en común y proindiviso.

Por más que el administrador de una copropiedad tenga la facultad de representar judicial o extrajudicialmente a una propiedad horizontal, dicha facultad se predica respecto de los derechos reales y haberes de la persona jurídica a la que se representa, pero jamás se podrá extender a los derechos y haberes que se encuentran en cabeza de los comuneros. Ello sería tanto como decir que el gerente o representante legal de una sociedad anónima u otra cualquier, también está facultado para gestionar los negocios particulares de los socios.

Son muy numerosas las fuentes legales y jurisprudenciales que soportan la afirmación de que el derecho de dominio sobre las cosas comunes pertenece a los copropietarios y no a la persona jurídica de la copropiedad. Veamos tan solo algunas de ellas.

Al respecto el artículo 16 de la ley 675 de 2001 estatuye en su parte pertinente:

> *"Artículo 16. Identificación de los bienes privados o de dominio particular. Los bienes privados o de dominio particular, deberán ser identificados en el reglamento de propiedad horizontal y en los planos del edificio o conjunto.*
>
> ***La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad**. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrán efectuarse estos actos en relación con ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden.*
>
> *Parágrafo 1°. De conformidad con lo establecido en el inciso 2° del presente artículo, **el impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo.***
>
> *(...)"*
>
> (el énfasis es añadido)

También indica el artículo 19 de la misma ley:

> *Artículo 19. Alcance y naturaleza. Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, **pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados,** no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos.*
>
> *El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la presente ley y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.*
>
> *Parágrafo 1°. Tendrán la calidad de comunes no solo los bienes indicados de manera expresa en el reglamento, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción, o en el documento que haga sus veces.*
>
> *Parágrafo 2°. **Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son inajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular**, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos podrán autorizar la explotación económica de*

bienes comunes, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. La explotación autorizada se ubicará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de la edificación, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del edificio o conjunto, o a los gastos de inversión, según lo decida la asamblea general."

De otro lado, el artículo 20 señala uno de los eventos en que la persona jurídica de la copropiedad es verdaderamente la titular de un derecho de dominio sobre un inmueble así:

> *Artículo 20. Desafectación de bienes comunes no esenciales. Previa autorización de las autoridades municipales o distritales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de un conjunto o edificio, podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales,* ***los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizon tal****. (...)"* (Se cita sólo la parte pertinente)

El artículo 21, a su vez, indica que los bienes desafectados que queden en cabeza de la persona jurídica, tendrán un folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, que junto con la escritura pública vendría a ser el verdadero título para que una persona jurídica de propiedad horizontal pueda reclamar para sí misma un derecho real. Pero tal cosa no ocurre en este litigio. Dice la norma en lo pertinente:

> *"Artículo 21. Procedimiento para la desafectación de bienes comunes. La desafectación de bienes comunes no esenciales implicará una reforma al reglamento de propiedad horizontal, que se realizará por medio de escritura pública con la cual se protocolizará el acta de autorización de la asamblea general de propietarios y las aprobaciones que hayan sido indispensables obtener de conformidad con el artículo precedente.* ***Una vez otorgada esta escritura, se registrará en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la cual abrirá el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente."*** (énfasis agregado)

De otro lado, el numeral 1 del artículo 25 ratifica nuestras tesis de la siguiente forma:

> *"Artículo 25. Obligatoriedad y efectos. Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán:*

1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio o conjunto.” (subraya y negrita adicionales)

El artículo 38 numeral 7 pone en cabeza de la Asamblea, y no del administrador, la decisión de desafectar bienes comunes y de enajenarlos, y nótese que en el presente caso no se exhibió prueba alguna de que la Asamblea haya autorizado al administrador para adelantar la presente acción reivindicatoria, ni mucho menos para reclamar la titularidad del dominio de la cosa común a favor de la persona jurídica. Todo esto, a pesar de haber expuesto la demandante en el hecho noveno de la demanda que había recibido autorización. Dice la norma:

“Artículo 38. Naturaleza y funciones. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:

(...)

7. 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.”

Por su parte, el artículo 46 pone en cabeza de la Asamblea con mayoría calificada, y no del administrador de manera autónoma e inconsulta, la facultad de decidir sobre asuntos que en este proceso se pretenden ventilar. Comentaré entre paréntesis los asuntos que concurren en el proceso que nos ocupa:

“Artículo 46. 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 o conjunto:

1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce. (la pretensión de la demandante, sin duda, afecta el uso y goce del área común de uso exclusivo de mi cliente)

2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales. (la cuantía del presente proceso supera en más de 5 veces el presupuesto anual (de unos 89 millones de pesos) y mensual de la copropiedad. Un fallo desfavorable a la actora afecta de manera notable a los copropietarios que no han sido consultados sobre esta acción judicial en la Asamblea)

3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias. (Las expensas del presente litigio son distintas a las necesarias y no han sido consultadas en la Asamblea)

(...)

9. Adquisición de inmuebles para el edificio o conjunto. (La pretensión primera de la demanda implica la adquisición de la terraza en favor del edificio como persona jurídica aparte, con un perjuicio correlativo para los copropietarios que son sus verdaderos dueños en común y proindiviso, incluidos nuestros clientes)

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 esta ley*.

(La limitación aquí contemplada ha sido más que vulnerada, al arrogarse el administrador el derecho de adelantar la pretendida acción reivindicatoria sin ser titular del derecho de dominio de la terraza y sin consultar y estar autorizado por la Asamblea)

De otro lado, el artículo 50 de la ley 675 de 2001, acota la naturaleza del administrador de la siguiente forma:

"Artículo 50. Naturaleza del administrador. La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. ***Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.***

Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento ***o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal."***

(Anota el suscrito apoderado que el administrador se extralimita en sus funciones y viola la ley cuando en el presente proceso trata de reclamar en favor de la persona jurídica de la copropiedad, un derecho que pertenece a los copropietarios)

Paralelamente, al estudiar la exequibilidad el artículo 50 de la ley 675 precitado, la Corte Constitucional aclaró de manera inequívoca quién es el titular del dominio de las cosas comunes, haciendo un recuento histórico y determinando finalmente que son los copropietarios, y no la persona jurídica, los que detentan el derecho de dominio. Dijo la Corte en **sentencia C 318 de 2002**[4]:

"4. Cómo ha resuelto la ley el interrogante de a quién pertenecen los bienes comunes, y, por ende, la titularidad de los mismos. *(negrita original)*

[4] Magistrado ponente Alfredo Beltrán Sierra.

4.1 Por tratarse de una situación nueva que, como se dijo, no tenía un desarrollo legal y, mucho menos, jurisprudencial, frente a los numerosos interrogantes y conflictos que suscitaba esta moderna forma de vivir cotidianamente, compartiendo unos bienes y servicios comunes, ha dado lugar a las más diversas teorías jurídicas, encaminadas a resolver, dentro de las nociones generales y clásicas del derecho y de la propiedad, asuntos tales como, cuál es la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal, a quién pertenecen las áreas comunes : si a todos los propietarios, o a una nueva persona jurídica o a una sociedad, integrada por los propietarios. Para lo que interesa a esta providencia, porque, no es del caso detenerse en todas las teorías que se han desarrollado, basta mencionar las más importantes, y la forma como la Ley las ha adoptado :

4.1.1-La teoría de la comunidad, entendida como el derecho de propiedad que tienen dos o más personas sobre los bienes comunes. Sin embargo, esta teoría presenta inconvenientes jurídicos, ya que, si se aplica en estricto sentido, los comuneros tendrían derecho, también, por ejemplo, a pedir la división de la cosa en común. Por ello, se desarrolló la teoría de la comunidad sui generis, que fue la adoptada, primero en el Decreto 1286 de 1948, y posteriormente, en la Ley 182 de 1948, así : "Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento, y comunero de los bienes afectado a uso común. (art. 2)"

(...)

4.2 Sea este breve recuento, para resaltar dos aspectos :

4.2.1 La naturaleza jurídica de la propiedad horizontal es un tema en desarrollo, tanto por la ley como por la jurisprudencia, y, su evolución y perfeccionamiento dependerán, en gran medida, como todos los asuntos jurídicos, de la forma como éstos se desenvuelvan en la sociedad, aunado al hecho innegable, que esta clase de propiedad es la que se impone en el mundo moderno. Basta mirar el auge de los grandes centros comerciales y de las construcciones de vivienda, que son verdaderos conglomerados habitacionales, que comparten áreas y servicios.

4.2.2 El otro aspecto a destacar consiste en que desde su regulación legal, el derecho de dominio sobre los bienes comunes nace directamente del derecho que adquirieron los propietarios de los bienes privados. ***Es decir, de la propiedad de los bienes privados deviene el derecho de dominio de los bienes comunes, con todas las consecuencias que ello significa.*** *(énfasis añadido)*

4.3 La Corte se refirió a la coexistencia de estos dos derechos (sobre las unidades privadas y las comunes) y la titularidad de las áreas comunes en los propietarios de las áreas privadas, así :

> *"Del análisis de la norma en cuestión, queda claro que coexisten dos derechos, a saber: el primero, que radica en la propiedad o dominio que se tiene sobre un área privada determinada; y, el segundo, una propiedad en común sobre las áreas comunes, de la cual son cotitulares quienes a su turno lo sean de áreas privadas. (sentencia C-726 de 2000, M.P., doctor Alfredo Beltrán Sierra) (...)*

Y más adelante se resaltó en la misma sentencia C 318 de 2002:

> ***"4.4 De todo lo anterior, no hay ninguna duda respecto de que los titulares de la propiedad en común son los propietarios de las unidades privadas del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.***
>
> ***En consecuencia, sólo a tales propietarios les corresponde adoptar, en conjunto y entre sí, en asamblea general de propietarios, las decisiones correspondientes al derecho de dominio sobre las áreas y los bienes comunes de que son titulares****. Estas decisiones corresponden a la forma que consideren más eficiente para administrar tales bienes y las sanciones a imponer a quienes incumplan sus obligaciones, decisiones que, si bien se toman en conjunto, corresponden a la expresión del ejercicio de la propiedad, con ánimo de señor y dueño, con las limitaciones que establezcan la Constitución y la ley."*

No hay duda señor Juez: la titularidad del derecho de dominio de las áreas comunes recae en los copropietarios y no en la persona jurídica de la copropiedad. El administrador no tiene la capacidad legal para disponer del derecho de dominio de las cosas comunes, mucho menos de reclamarlas en favor de la persona jurídica de la propiedad horizontal que dice representar.

En ese sentido, es claro que por más que el administrador represente a la persona jurídica de la propiedad horizontal, sólo puede ejercer dicha representación respecto del giro ordinario de los negocios de "Residencias la Macarena" y respecto de los derechos que se encuentren en cabeza de la persona jurídica del edificio, pero nunca podrá ejercer la representación ni la disposición de derechos que pertenecen en común y proindiviso a los copropietarios y que son ajenos a la persona jurídica de la copropiedad.

Para rematar esta exposición, veamos cuáles son los límites a la representación, con el artículo 2158 del Código Civil, que establece los límites al mandato o representación en el siguiente tenor:

> *"Artículo 2158. El mandato* ***no confiere naturalmente al mandatario más que el poder de efectuar los actos de administración, como son pagar las deudas y cobrar los créditos del mandante, perteneciendo unos y otros al giro administrativo ordinario****; perseguir en juicio a los deudores, intentar las* ***acciones posesorias*** *e interrumpir las prescripciones, en lo tocante a dicho giro; contratar las reparaciones de las cosas que administra y comprar los materiales necesarios para el cultivo o beneficio de las tierras, minas, fábricas u otros objetos de industria que se le hayan encomendado.*
>
> ***Para todos los actos que salgan de estos límites, necesitará de poder especial."*** (énfasis fuera del original)

Adviértase que la acción reivindicatoria incoada no hace parte del giro ordinario de los negocios de la copropiedad, como bien podría ocurrir con un proceso ejecutivo en contra de los deudores. Y nótese además, que las acciones posesorias son sustancialmente diferentes a la reivindicatoria que erradamente se quiere impetrar. Pues las posesorias se regulan en los artículos 972 y subsiguientes del Código Civil,

mientras que las acciones reivindicatorias son reguladas por los artículos 946 y subsiguientes del mismo código.

Finalmente, el artículo 32 de la ley 675 de 2001 estipula cuál es el objeto de la persona jurídica, señalando entre ellos, el de manejar los asuntos de interés común de los propietarios de los bienes privados, pero en el caso que nos ocupa, no estamos ante un interés común de los copropietarios sino todo lo contrario: los intereses son totalmente disímiles entre un propietario y otro, y entre éstos y el administrador. Dice el artículo 32:

> *"Artículo 32. Objeto de la persona jurídica. La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes,* ***manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados*** *y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal."* (subraya y negrita adicional)

Nuevamente se advierte: el caso que aquí nos ocupa No es un asunto de interés común de los propietarios de bienes privados, sino que por el contrario, los intereses son totalmente disímiles entre mi cliente, la administración, y los demás propietarios que no han autorizado al administrador mediante Acta de Asamblea, y que incluso algunos de ellos han manifestado su inconformidad frente a lo actuado por el administrador Alayón, en correo electrónico sobreviniente y posterior a la contestación de la demanda y escrito de excepciones previas, que me permito adjuntar a este escrito y que solicito sea tenido como prueba para resolver este asunto.

Con todo lo anterior, es claro que el administrador del edificio y su apoderado le han *dado a la demanda el trámite de un proceso diferente al que corresponde.* Por demás, los anteriores argumentos refuerzan las excepciones previas de indebida acumulación de pretensiones; no haberse presentado prueba de la calidad de administrador de comunidad, albacea y en general de la calidad en que actúe el demandante o se cite al demandado; *Habérsele dado a la demanda el trámite de un proceso diferente al que corresponde; y ausencia de todos los litisconsortes necesarios.*

En razón de lo expuesto, solicito que se declare como probada la excepción previa de haberle dado a la demanda el trámite de un proceso diferente al que corresponde.

4. **Debido a que la titularidad del derecho de dominio sobre las cosas comunes recae en las personas individuales de los copropietarios en común y proindiviso, y no en la persona jurídica de la propiedad horizontal, no se han citado a todos los litisconsortes necesarios en la demanda que nos ocupa.**

En el punto inmediatamente anterior expusimos un sinnúmero de fuentes legales y jurisprudenciales que aclara, sin lugar a dudas, que de acuerdo a las normas vigentes, la titularidad de derecho de dominio de las cosas comunes se encuentra en cabeza de los copropietarios y no de la persona jurídica de la copropiedad. Copropietarios y copropiedad son personas distintas para todos los efectos jurídicos -de la misma manera en que los socios son personas distintas a una sociedad-, y

corresponde a los primeros, más no a la segunda, el derecho de dominio sobre las cosas comunes.

Pese a lo anterior, estimó el señor Juez lo siguiente en el auto que se impugna:

> *"Por lo anterior, respecto de la demanda reivindicatoria el artículo 950 de nuestro código Civil resalta que quien puede reivindicar es "<TITULAR DE LA ACCION>. La acción reivindicatoria o de dominio corresponde al que tiene la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa". y al interior del plenario se acredito documentalmente que la propiedad de la azotea del EDIFICIO RESIDENCIAS LA MACARENA no le fue asignada a ningún copropietario y que* ***la titularidad aun esta en cabeza de la propiedad horizontal,*** *por lo que,* ***al tener los copropietarios en determinado evento únicamente el uso, por exclusivo que fuera, de la zona común, no son los llamados a responder o reclamar por el bien objeto de reivindicación, sino por medio de quien represente legal, judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica, como ya se explicitó****; razón por la que mal puede exigirse que se vinculen directamente a la controversia que nos ocupa, lo que es suficiente para llamar al fracaso la excepción propuesta."* (énfasis agregado)

El anterior razonamiento de su Señoría merece una reconsideración, toda vez que, como se ha podido exponer en las páginas precedentes, y de conformidad con las pruebas traídas con la demanda (certificado de tradición) y la contestación (escrituras de compraventa), l**a titularidad de la azotea**, sea ésta común esencial, común de uso exclusivo o común de cualquier otra naturaleza, **no está en cabeza de la propiedad horizontal sino en cabeza de los copropietarios en común y proindiviso.**

Tal y como observamos en la jurisprudencia de la Corte Constitucional citada anteriormente, ***"los titulares de la propiedad en común son los propietarios de las unidades privadas del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal."*** y, *"En consecuencia, sólo a tales propietarios les corresponde adoptar, en conjunto y entre sí, en asamblea general de propietarios, las decisiones correspondientes al derecho de dominio sobre las áreas y los bienes comunes de que son titulares."*[5]

La consideración anterior sobre la titularidad de los bienes comunes en cabeza de los copropietarios fue mencionada nuevamente en la **sentencia C 738 de 2002**, cuando al revisar la exequibilidad de varias disposiciones de la ley 675 de 2001 manifestó la Corte Constitucional:

> *"...Si bien la anterior acusación parte de una realidad jurídica cierta, cual es la naturaleza no lucrativa de la persona jurídica que se constituye a raíz de* ***la propiedad horizontal (la cual es llamada a administrar los bienes comunes sin ser la titular del derecho de dominio sobre ellos, pues estos permanecen en cabeza de los copropietarios en proporción directa al índice de propiedad que les corresponde),*** *lo cierto es que desconoce que en los conjuntos o edificios de uso comercial o mixto está presente un interés específico que está ausente en aquellos destinados*

[5] Corte Constitucional, Sentencia C 318 de 2002.

únicamente a uso residencial. Este interés radica en la posibilidad de ejercer, mediante el uso del derecho de propiedad en estos conjuntos o edificios, la libertad de iniciativa empresarial." (énfasis añadido)

En la misma providencia **C 738 de 2002**, en la que se decidía sobre la constitucionalidad de permitir la participación de moradores no propietarios en algunos asuntos de la administración, el Alto Tribunal ratificó lo dicho en la C 318 de 2002 frente a la titularidad de las zonas comunes, transcribiendo un aparte de dicha providencia que ha sido previamente citado en este documento, y formulando consideraciones adicionales bajo el siguiente tenor:

> *"**Si bien el fallo en comento reconoce sólo a los copropietarios el derecho sobre las zonas comunes y, por consiguiente, la facultad de disponer sobre ellas mediante las decisiones que al respecto adopte la asamblea general de copropietarios,** no tiene el alcance de impedir que ciertos actos de administración puedan ser llevados a cabo por moradores no propietarios que actúen dentro de la junta administradora. **Las funciones que según la Ley 675 compete ejercer a la asamblea general**[xliv] **y que son definidas por el artículo 38 de la misma**[xlv] **corresponden a todas la decisiones que conllevan actos de disposición de las zonas comunes, y las más relevantes en cuanto a actos administrativos se refiere**. De esta manera, aquello que queda a la competencia de la junta administradora no tiene alcances que comprometan en forma significativa el derecho a usar, gozar o disponer de las mismas. Además, debe tenerse en cuenta que la junta administradora es elegida por la asamblea general y que sus funciones son señaladas por ella misma, como lo dispone justamente la norma acusada. **En tal virtud, no existe una amenaza real para el derecho de propiedad que los titulares de inmuebles privados tienen sobre las zonas comunes,** por el hecho de que moradores no propietarios participen de esta gestión administrativa secundaria, por lo cual lo cual el cargo carece de fundamento.*
>
> *En cambio, permitir que personas que como moradores forman parte de la comunidad en las unidades inmobiliarias cerradas, realiza el principio expansivo de la democracia participativa, en cuanto les permite participar en las decisiones que los afectan, **sin llegar a afectar el derecho de propiedad de los copropietarios**."(*énfasis añadido)

En suma, abundante jurisprudencia ratifica que la titularidad de los bienes comunes se encuentra en cabeza de los copropietarios y no de la persona jurídica de la copropiedad.

En vista de lo anterior, y teniendo en cuenta que la parte demandante busca con la primera de sus pretensiones que la zona común le sea adjudicada a la persona jurídica de la propiedad horizontal, en claro perjuicio correlativo de los copropietarios, necesariamente se debe concluir que éstos últimos deben ser llamados al proceso, máxime cuando pesar de haberse aportado la certificación de representación legal, no obra en el expediente la autorización de parte de la asamblea o del Consejo de Administración para adelantar el presente litigio.

Sobre el particular, recordemos que la parte demandante señaló en el hecho noveno de la demanda:

> *"NOVENO: En vista que no fue posible atendiera el pedimento de los copropietarios* ***se autorizó al Representante Legal para que iniciara las acciones pertinentes con el fin de obtener la reivindicación del área común*** *esencial denominada cubierta."* (énfasis añadido)

Y sin embargo, la parte actora no aportó prueba alguna de la mencionada autorización de los copropietarios al representante legal de la persona jurídica de la propiedad horizontal para incoar la acción reivindicatoria. No hay autorización de la Asamblea para reivindicar ni a favor de la de la propiedad horizontal, ni a favor de los copropietarios.

A su vez, en el escrito de excepciones previas se manifestó en la excepción previa de *"no comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios"* lo siguiente:

> *"Pues bien, frente al caso concreto* ***el señor CARLOS EDUARDO ALAYON ALAYON incoa la presente acción de dominio sin allegar prueba alguna de que es uno de los copropietarios del Edificio*** *RESIDENCIAS LA MACARENA sino que se enuncia como administrador de la copropiedad, sin demostrar que es su representante legal. Es decir, al presente proceso deben comparecer los reales propietarios de los apartamentos que conforman el edificio RESIDENCIAS LA MACARENA o al menos uno de ellos, para estar legitimados en causa para deprecar los derechos, que según el actor han sido conculcados."*

Y más adelante se argumentó por parte de la demandada en el mismo escrito de excepciones previas:

> *"Luego, fuera de que el señor ALAYON ALAYON no está legitimado en causa, es necesario citar y hacer comparecer a este proceso a los copropietarios del Edificio RESIDENCIAS LA MACARENA en calidad de litisconsortes necesarios habida cuenta que la decisión les pudiere afectar y el administrador no tiene la disposición del derecho en litigio,* ***como tampoco se ha demostrado hasta la fecha, haber sido autorizado por el máximo órgano de la copropiedad para incoar la acción,*** *y tampoco, se repite, se ha demostrado la existencia y representación legal de la copropiedad. (subraya con negrita añadida)*

Así las cosas, demostrado como está que de acuerdo a la Ley y la Jurisprudencia, la titularidad del dominio sobre los bienes comunes recae en los copropietarios y no en la persona jurídica de la propiedad horizontal, el contradictorio no se encuentra debidamente integrado y es necesario vincular a todos los copropietarios como litisconsortes necesarios para que defiendan sus intereses y derechos que, no cabe duda, y lo manifestamos en la calidad de copropietarios que también somos, se contraponen a las pretensiones de la demandante, especialmente frente a la pretensión primera de la demanda.

Las siguientes preguntas retóricas podrían ayudar a ilustrar mejor el punto anterior:

1) ¿Saben los copropietarios que su derecho de dominio sobre las áreas comunes está en juego en el presente litigio?
2) ¿Están enterados sobre las pretensiones de la demanda y la manera en que fueron formuladas?

3) ¿Están de acuerdo en que la titularidad del dominio sobre la terraza común de uso exclusivo pase de su haber y de su patrimonio, al de la persona jurídica de la copropiedad?

Este tipo de preguntas retóricas sólo se podrían responder vinculando a los copropietarios titulares del dominio de las cosas comunes, que por tal razón se configuran en verdaderos litisconsortes necesarios. Y si bien es cierto que a los litisconsortes necesarios se les puede vincular hasta antes de dictar sentencia, también es cierto que las excepciones previas tienen como propósito y finalidad el "enderezar" las cuestiones procesales de forma temprana, célere y eficaz, a fin de no desgastar a la administración de justicia y a las partes, y en cumplimiento del principio de economía procesal.

Por todo lo anterior, solicito muy respetuosamente que se revoque el auto impugnado por este medio, y en su lugar se declare como probada la excepción previa de *"no comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios"*, a fin de corregir el proceso que nos ocupa y evitar dilaciones innecesarias, nulidades o fallos inhibitorios a futuro.

II CONDENA EN COSTAS Y VALOR DESPROPORCIONADO DE LAS MISMAS

5. **En caso de encontrarse imprósperas las excepciones previas, respetuosamente solicito que la cuantía de las agencias en derecho sea revisada de acuerdo a los principios de proporcionalidad y razonabilidad, y de acuerdo a los instrumentos legales, reglamentarios y jurisprudenciales vigentes.**

Fundamento la petición anterior en el hecho de que todo operador judicial, al disponer sobre la condena en costas, debe igualmente examinar diversos aspectos dentro de la actuación procesal, tales como la conducta de las partes, y que principalmente aparezcan causadas y comprobadas, siendo consonantes con el contenido del artículo 365 del Código General del Proceso; lo que nos arroja que el funcionario judicial debe tener una apreciación objetiva-valorativa.

En el presente caso, considera el suscrito que no se hizo un análisis sobre la necesidad de condenar en agencias en derecho a la parte que formuló las excepciones previas, y que también se desconocieron los criterios definidos en diversas providencias de las Altas Cortes, en especial, la Corte Constitucional y el Honorable Consejo de Estado, que en sus providencias hace remisión expresa al artículo 365 del CGP por autorización del artículo 188 del CPACA.

El suscrito apoderado, al proponer las excepciones previas, simplemente acudió a los mecanismos de defensa previstos en la norma procesal, a fin de que este proceso no se tramite con falencias que puedan conducir a una nulidad procesal, o en el peor de los casos, a una sentencia inhibitoria. En cuanto a lo primero, no se podría alegar más adelante ninguna nulidad sobre un hecho que pudo ser susceptible de decidir mediante las excepciones previas.

Sobre el artículo 365 del Código General del Proceso, la Honorable Corte Constitucional en sentencia C-157 de 21 de marzo de 2013, ratificó el criterio objetivo valorativo de la citada disposición al señalar:

> *"[…] La condena en costas no resulta de un obrar temerario o de mala fe, o siquiera culpable de la parte condenada, sino que es resultado de su derrota en el proceso o recurso que haya propuesto en el artículo 365.*
>
> *Al momento de liquidarlas, conforme al artículo 366, se precisa que tanto las costas como las agencias en derecho corresponden a los costos en los que la parte beneficiaria de la condena incurrió en el proceso, siempre que exista prueba de su existencia,* ***de su utilidad*** *y de que correspondan a actuaciones autorizadas por la ley. De esta manera, las costas no se originan ni tienen el propósito de ser una indemnización de perjuicios causados por el mal proceder de una parte, ni pueden asumirse como una sanción en su contra." (énfasis agregado)*

En cuanto al tema de las costas en sus dos modalidades (gastos y agencias en derecho) existe una evolución normativa, pudiendo concluirse que el legislador cambió su posición al respecto, y donde corresponde a todo sentenciador valorar no solo que se perdió el proceso o un incidente y se obtuvo decisión en contra de quien lo propuso, pues se cambió de criterio subjetivo a uno objetivo valorativo. Es decir, se decidirá sobre las costas para abstenerse de imponer o para condenar total o parcialmente; para lo cual, necesariamente debe acudir a las normas del Código General del Proceso.

Dicho Código señala que el juez debe revisar si las costas se causaron y la medida de su comprobación, lo que se traduce en revisar los recibos de pago aportados por la contraparte, o gastos en generales que se hayan causado para y con destino al proceso, pues no todo gasto se puede catalogar para el mismo, análisis que debe hacer el Juez al momento de aprobarlas o improbarlas. Igualmente, la agencia judicial que conoce del caso, debe examinar con rigurosidad la actividad realizada por el abogado dentro del proceso.

Adicional a lo anterior, considera la parte demandada que la suma fijada resulta desproporcionada, toda vez que no estamos frente a una sentencia adversa a la parte pasiva, sino frente a un auto en el que se consideraron infundadas las excepciones previas, y que debe ajustarse a lo dispuesto en el artículo 356 y 366 del CG del P. que en su orden señalan:

Artículo 365

> *"En los procesos y en las actuaciones posteriores a aquellos en que haya controversia la condena en costas se sujetará a las siguientes reglas:*
>
> *1. Se condenará en costas a la parte vencida en el proceso, o a quien se le resuelva desfavorablemente el recurso de apelación, casación, queja, súplica, anulación o revisión que haya propuesto. Además, en los casos especiales previstos en este código.*
>
> *Además se condenará en costas a quien se le resuelva de manera desfavorable un incidente, la formulación de excepciones previas, una solicitud de nulidad o de amparo de pobreza, sin perjuicio de lo dispuesto en relación con la temeridad o mala fe."*

Artículo 366 ibídem

> *"Las costas y agencias en derecho serán liquidadas de manera concentrada en el juzgado que haya conocido del proceso en primera o única instancia, inmediatamente quede ejecutoriada la providencia que le ponga fin al proceso o notificado el auto de obedecimiento a lo dispuesto por el superior, con sujeción a las siguientes reglas:*
>
> *1. El secretario hará la liquidación y corresponderá al juez aprobarla o rehacerla.*
>
> *2. Al momento de liquidar, el secretario tomará en cuenta la totalidad de las condenas que se hayan impuesto en los autos que hayan resuelto los recursos, en los incidentes y trámites que los sustituyan, en las sentencias de ambas instancias y en el recurso extraordinario de casación, según sea el caso.*
>
> *3. La liquidación incluirá el valor de los honorarios de auxiliares de la justicia, los demás gastos judiciales hechos por la parte beneficiada con la condena, siempre que aparezcan comprobados, hayan sido útiles y correspondan a actuaciones autorizadas por la ley, y las agencias en derecho que fije el magistrado sustanciador o el juez, aunque se litigue sin apoderado.*
>
> *Los honorarios de los peritos contratados directamente por las partes serán incluidos en la liquidación de costas, siempre que aparezcan comprobados y el juez los encuentre razonables. Si su valor excede los parámetros establecidos por el Consejo Superior de la Judicatura y por las entidades especializadas, el juez los regulará.*
>
> *4.* ***Para la fijación de agencias en derecho deberán aplicarse las tarifas que establezca el Consejo Superior de la Judicatura. Si aquellas establecen solamente un mínimo, o este y un máximo, el juez tendrá en cuenta, además, la naturaleza, calidad y duración de la gestión realizada por el apoderado o la parte que litigó personalmente, la cuantía del proceso y otras circunstancias especiales, sin que pueda exceder el máximo de dichas tarifas.***
>
> *5. La liquidación de las expensas y el monto de las agencias en derecho sólo podrán controvertirse mediante los recursos de reposición y apelación contra el auto que apruebe la liquidación de costas. La apelación se concederá en el efecto diferido, pero si no existiere actuación pendiente, se concederá en el suspensivo.*
>
> *6. Cuando la condena se imponga en la sentencia que resuelva los recursos de casación y revisión o se haga a favor o en contra de un tercero, la liquidación se hará inmediatamente quede ejecutoriada la respectiva providencia o la notificación del auto de obedecimiento al superior, según el caso" (énfasis fuera del original)*

De otro lado, El acuerdo No. PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016 emanado del Consejo Superior de la Judicatura, vigente a la fecha, en su parte pertinente refiere:

> *8. INCIDENTES Y ASUNTOS ASIMILABLES, TALES COMO LOS RESEÑADOS EN EL NUMERAL 1 DEL ARTÍCULO 365 DE LA LEY 1564 DE 2012. Cuando se*

trate de trámites distintos a los ya regulados dentro de este Acuerdo, ***entre 1/2 y 4 S.M.M.L.V.***

Igualmente, en el acuerdo No. PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016 en su artículo segundo dispone:

> *ARTÍCULO 2º. Criterios. Para la fijación de agencias en derecho el funcionario judicial tendrá en cuenta, dentro del rango de las tarifas mínimas y máximas establecidas por este acuerdo,* ***la naturaleza, la calidad y la duración de la gestión realizada por el apoderado o la parte que litigó personalmente, la cuantía del proceso y demás circunstancias especiales directamente relacionadas con dicha actividad, que permitan valorar la labor jurídica desarrollada****, sin que en ningún caso se puedan desconocer los referidos límites.*

En consecuencia, en el asunto referido la suma de CUATRO MILLONES DE PESOS resulta desproporcionada, pues si acudimos al acuerdo citado, se está imponiendo la tarifa máxima en una etapa muy temprana del proceso, lo que vulnera los derechos de nuestros defendidos que ya le han manifestado al suscrito sentirse desincetivados a ejercer todos los recursos que les otorga la ley.

Ahora bien, conviene insistir con todo respeto en que las excepciones previas propuestas no fueron infundadas, tanto así que el apoderado de la entidad actora debió, dentro del término legal, presentar el documento que lo acredita como representante legal de la copropiedad en razón a nuestra excepción previa. Adicionalmente, tal y como se expuso en páginas anteriores, considera esta parte demandada que el certificado de representación legal se debió acompañar por lo menos con un acta de Asamblea de Copropietarios, pues con la prueba que se anexa a este escrito, es claro que no toda la copropiedad está de acuerdo con el actuar del señor administrador.

Téngase en cuenta además que en el presente caso mis clientes se encuentran en una difícil posición en la que, sin importar el sentido de las condenas en costas, bien sea en contra de la parte demandante o de la demandada, se verán de todos modos afectados por la decisión, pues aún a pesar de que la actuación del señor administrador no haya sido aprobada por acta de asamblea general, y de que por tal razón mis mandantes no tienen obligación de concurrir a las expensas que este proceso le genere a la copropiedad, lo cierto es que de cualquier modo se afectará la ejecución del presupuesto de la administración cuando ésta tenga que asumir costas judiciales y con ello se verán afectados los intereses patrimoniales de mis mandantes.

Finalmente, consideramos que es nuestro deber hacer uso de manera adecuada y oportuna de todas las herramientas que nos entrega el Código General del Proceso para la defensa, y por ello, debemos señalar nuestras inconformidades para que después, y estando en curso el proceso, no se tengan que revivir oportunidades procesales ya fenecidas por descuido o ignorancia de las partes.

Por lo anterior, solicitamos muy respetuosamente NO CONDENAR en costas o en su defecto, reducir el monto, el cual debe ir acorde con lo expuesto por el acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016 y los parámetros establecidos en el artículo 365 del C G del Proceso.

Peticiones finales

Por todo lo expuesto a lo largo del recurso, respetuosamente solicito al señor juez **1.REPONER PARA REVOCAR** en todas sus partes, el auto notificado en estado el 7 de febrero de 2022 mediante el cual, declara infundadas las excepciones previas y ese condena en costas a la parte demandada.

En su lugar, solicito al señor juez que decrete lo siguiente:

1. Declarar como probada la excepción previa de "***i)*** *Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones.* Esto, especiamente por estar la pretensión primera de la demanda indebidamente acumulada, no ser susceptible de ser invocada por la parte actora que no es titular del derecho de dominio de los bienes comunes, y ser propia de un proceso de pertenencia, además de las otras razones expuestas.

2. Declarar como pertinente en su momento y parcialmente probada, aunque subsanada, la excepción previa de **"ii).** No haberse presentado prueba de la calidad de heredero, cónyuge o compañero permanente, curador de bienes, **administrador de comunidad**, albacea y en general de la calidad en que actúe el demandante o se cite al demandado, cuando a ello hubiere lugar." Toda vez que la parte actora tuvo que subsanar el defecto de su demanda en razón a la excepción propuesta.

3. En caso de no decretarse como probada la excepción previa anterior, tener en cuenta su pertinencia para la graduación de las agencias en derecho.

4. Declarar como probada la excepción previa de **"iii).** Habérsele dado a la demanda el trámite de un proceso diferente al que corresponde." Por tratarse el presente caso de una controversia que se debe tramitar bajo el procedimiento del artículo 17, numeral 4 del Código General del Proceso y por las demás razones expuestas a lo largo del recurso.

5. Declarar como probada la excepción previa de ***"iv).*** *No comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios",* toda vez que se demostró que el titular del derecho de dominio de los bienes comunes no es la persona jurídica de la propiedad horizontal sino los copropietarios en común y proindiviso, y en ese sentido deben ser llamados a este proceso a fin de que defiendan sus intereses.

6. En caso de no encontrarse probada ninguna de las excepciones previas propuestas, solicito NO CONDENAR en costas, o en su defecto, reducir el monto, el cual debe ir acorde con lo expuesto por el acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016 y los parámetros establecidos en el artículo 365 del C G del Proceso.

7. Subsidiariamente, en caso de que el señor Juez no acceda a reponer el auto, solicito se conceda el recurso de apelación respecto de las excepciones previas y decisiones de la providencia que sean susceptibles de dicho recurso.

8. También solicito, que en el vento de no revocarse el auto, se conceda el recurso de apelación respecto de la condena en costas, frente a la cual procede el recurso de apelación por estar así dispuesto en norma especial.

Prueba sobreviniente:

Con el fin de soportar la prosperidad de la excepción previa denominada "No comprender *la demanda a todos los litisconsortes necesarios",* y hacer explícita la necesidad de integrar adecuadamente el contradictorio. Me permito aportar la prueba documental, un email redactado por el Seór Antonio Hill junto con la cadena de correos electrónicos que dieron lugar al documento, que es sobreviniente a la contestación de la demanda y formulación de excepciones previas. En dicho email consta que algunos de los copropietarios distintos a mis clientes, y en particular el señor Antonio Hill, no están de acuerdo con el actuar inconsulto del administrador de la copropiedad.

La cadena de correos electrónicos, y respuestas de mis clientes, copropietario e incluso del suscrito abogado al administrador, que se dieron con ocasión de la conversación electrónica, además, muestran el actuar arbitrario del señor administrador, que pretende realizar labores en la terraza a la que únicamente puede accederse transitando por el área privada del apartamento de mis clientes, sin consultar y sin coordinación previa con mis mandantes.

Todo ello, a su vez, soporta la excepción previa de que el presente asunto se trata de un problema entre copropietarios y administración, que debe tramitarse mediante el procedimiento contemplado en el numeral 4 del artículo 17 del Código General del Proceso y no mediante una acción reivindicatoria.

La sobreviniencia de las pruebas aportadas, se puede corroborar en la fecha que aparece en los documentos aportados.

Igualmente se aporta el certificado de tradición en donde se demuestra que el quejoso autor del correo electrónico es copropietario del edificio residencias la Macarena.

Cordialmente,

FREDDY SUCCAR CHEDIAC

C.C. 9'087.163

T.P. 128.296 del Consejo Superior de la Judicatura

RECURSO DE REPOSICIÓN SUBSIDIO APELACIÓN caso residencias la macarena

Succar Cuellar <juridicosuccarcuellar2@gmail.com>

Jue 10/02/2022 2:11 PM

Para: Juzgado 23 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cordial saludo.

REF: PROCESO REIVINDICATORIO
DE: EDIFICIO RESIDENCIAS LA MACARENA P.H.
CONTRA: MANUEL GUILLERMO ESTRADA FLOREZ y FRANCOISE SIMONE AUDOUIN
Asunto: **Recursos de reposición y en subsidio apelación** Radicado Número **11001 31 03 023 2021 00220 00**

Por la presente, me permito aportar recurso de reposición y en subsidio de apelación contra el auto del 7 de enero de 2022 que declara infundadas las excepciones previas y condena en costas, junto con sus anexos.

También se envía copia del presente correo a las partes.

Agradezco que confirmen el recibido del presente mensaje.

Cordialmente,

Freddy Succar Chediac.
C.C 9.087.163
T.P. 128.296 del C.S de la J.