

Señor (a):

JUEZ 36 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

Carrera 10 No 14 – 33, piso 4º.

Bogotá D.C.

E. S. D.

REFERENCIA: DEMANDA VERBAL DE NULIDAD DE ESCRITURA DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL No 2019 – 0588.

DEMANDANTES: HECTOR PAZ ROJAS Y OTROS.

DEMANDADOS: URBANIZACION SANTA CATALINA PH y OTROS.

JOSE LUIS GONZALEZ, mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando en representación del **CONJUNTO RESIDENCIAL – URBANIZACIÓN SANTA CATALINA PH (Representado por JUAN PABLO ORTEGON MARULANDA) y HAROLD FERNANDO SANCHEZ PARDO, ROLMAN GERMAN MELO OLARTE y JORGE OCTAVIO RODRIGUEZ**, por medio del presente escrito, me permito darle contestación a la demanda presentada de NULIDAD ABSOLUTA de la escritura pública No 1777 del 04 de junio de 2012, protocolizada en la notaria 17 del circulo de Bogotá (hace más de nueve años) y en la cual se modificó y actualizo el Régimen del propiedad horizontal a la Ley 675 del 03 de agosto de 2001, esto de acuerdo a los siguientes términos:

EN CUANTO A LOS HECHOS:

- 1) **Es cierto** que el urbanizador y constructor responsable, dejo el Conjunto Residencial, sometido al régimen de propiedad horizontal, desde el año de 1997, dividido en manzanas o etapas (eso está permitido por Ley), las cuales ya estaban relacionadas en la escritura pública No 325 del 25 de febrero de 1997, protocolizada en la misma Notaria 17 del circulo de Bogotá y en la escritura 438 de 1997, de la misma Notaria, simplemente se adicionaron algunas manzanas que habían quedado excluidas en la primera escritura, lo cual realizó directamente el constructor (sin que esto signifique que cada manzana tiene un reglamento independiente de PH), es mas en el cuadro que se relacionan, no se indica escritura diferente que las que dejó el constructor..
- 2) En cuanto al segundo hecho, **no es cierto** que se haya realizado una nueva escritura, simplemente como se indicó en el hecho anterior se adicionaron algunas manzanas que habían quedado excluidas en la primera escritura, lo cual realizó directamente el constructor (sin que esto signifique que cada manzana tiene un reglamento independiente de PH), es mas en el cuadro que se relacionan, no se indica escritura diferente que las que dejó el constructor.
- 3) **Es cierto** que dentro del reglamento de propiedad horizontal, se establezca los derechos y obligaciones que tienen los copropietarios de la propiedad horizontal (persona jurídica), de la cual hacen parte todas las manzanas o etapas enunciadas en dicho régimen, pues esto lo establece el art 5º de la Ley 675 de 2001 y lo establecían las normas anteriores que citan los demandantes.

- 4) **Es cierto**, que dentro del instrumento público que protocoliza la propiedad horizontal, se establezca el funcionamiento de la propiedad horizontal, sin que esto incida por tal razón en la validez del acto, es más este hecho es reiterativo.
- 5) **No es cierto**, que en la mencionada escritura solo establezcan pocas manzanas, y este hecho vuelve a ser reiterativo, por lo explicado en la contestación de los hechos anteriores.
- 6) **Es cierto** que se establezca esto en le escritura de PH, en cuanto a que es validez una reunión o asamblea que se haga en cualquier día, hora o lugar si está representada por la totalidad de coeficientes, lo cual preceptúa la Ley, ya que por norma general la asamblea General ordinaria tiene otro quórum para sesionar (más del 50% en primera convocatoria y en segunda con los que asistan) y para decidir (mayoría de los asistentes, sin embargo esto es de Ley y no incide en nada en la demanda.
- 7) **Es cierto** que en la escritura de PH, se establezcan tanto los quorum ordinarios o calificados que se necesitan, sin embargo se debe tener en cuenta que la misma se protocolizo bajo la vigencia de la Ley 182 de 1948 y dicha norma fue DEROGADA por la Ley 675 de 2001, la cual estableció que el quorum para reformar el Reglamento de PH es del 70% del total de los coeficientes.
- 8) **No es cierto**, que la SOCIEDAD Y CONSTRUCCIONES GOMEGA (la cual no ha sido notificada en este asunto), haya cometido algún tipo de irregularidad que genere nulidad absoluta la haber aclarado como constructora y propietaria inicial el reglamento de propiedad horizontal, escritura que en todo caso ya tiene más de 24 años y en donde prescribió cualquier acción sobre la misma.
- 9) **No es cierto**, que con la ACLARACION realizada por el propietario inicial (SOCIEDAD Y CONSTRUCCIONES GOMEGA (la cual no ha sido notificada en este asunto), se haya desdibujado la naturaleza de la PH, es más reiteró que cualquier acto, escritura y/o nulidad que se pretendiera alegar sobre la acción de la persona jurídica que actuó como titular inicial, ya prescribió.
- 10) **No es cierto**, al haber elevado la escritura No 438 de 1997, no afecta la propiedad horizontal, ni constituye ningún tipo de nulidad respecto a hechos realizados por quien constituyo y enajenó esta propiedad horizontal, respecto cualquier discusión al respecto esta prescrita.
- 11) **No es cierto**, que en la escritura que se denomina ACLARACION y se haya alinderado y/o agregado nuevas manzanas o etapas, sea ilegal y en todo caso cualquier discusión sobre una escritura dejada por el urbanizador o propietario inicial que no ha sido llamado, ya prescribió.
- 12) **No es cierto** que con la escritura aclaratoria que menciona y estableció nuevas manzanas, se desconozca la PH y cuyo acto no puede demandarse en nulidad absoluta, sin ni siquiera vincular a quien protocolizo dichos actos.

SOCIEDAD Y CONSTRUCCIONES GOMEGA LTDA (la cual no ha sido notificada en este asunto).

- 13) **No es cierto**, que se hayan cometido errores en la escritura dejada por el propietario inicial o urbanizador, lo cual no se puede demandar como nulidad absoluta y mucho menos en contra de tercero que no existían para la época, asunto que en todo caso prescribió.
- 14) **No es cierto** las operaciones aritméticas, sobre escrituras protocolizadas de 1997 e incluso del 2012, pues no se puede hablar de nulidad alguna al respecto, aunque estos hechos no son claros y no se sabe de dónde saca semejantes deducciones la parte demandante.
- 15) **No es cierto** que cada etapa se pueda administrar de manera individual y en todo caso cualquier precepto en contra de la Ley, se aplica la Ley, en este caso la actual 675 de 2001, constituye que todo el Conjunto conforma una PH, reconocido por la Alcaldía Local, lo cual reconoce una situación jurídica, concreta y particular.
- 16) **No es cierto** que en la época de los hechos, cuando se protocolizaron las escrituras públicas No 325 y 438 de 1997 (hace más de 24 años), se debiera solicitar personería jurídica ante la alcaldía Local, pues al tenor de la Ley 182 de 1948, vigente para la época de los hechos, las propiedades horizontales, no constituían personas jurídicas, sino que su naturaleza era la de UN REGIMEN DE COMUNIDAD, lo cual fue modificado por la Ley 675 del 03 de agosto de 2001.
- 17) **No es cierto** que con las escrituras 1777 y 2225 de la notaria 17 de Bogotá se haya creado una nueva propiedad horizontal, pues se trata de una reforma y actualización a la ley 675 de 2001 (de lo cual no se conoce porque se demandan solo unas personas naturales y entre estas como en el caso de mi poderdante ROLMAN GERMAN MELO, que no hacia parte del Consejo de Administración), aun cuando las reformas se cumple por el mandato de la asamblea general y no de determinadas personas que fueron demandadas sin razón.
- 18) **No es cierto** que la PH, pueda coexistir como una UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA si así no se estableció en el respectivo régimen y que se necesite mas del 80% para tener el administrador, pues son etapas actualmente de la misma propiedad horizontal, que a partir del 03 de agosto de 2001, se convirtió en una persona jurídica y con anterioridad era un régimen de comunidad, sin embargo la Ley 675 de 2001, una vez entro en vigencia, estableció unos quorum ordinarios y otros calificados que son los que se aplican actualmente.
- 19) **No es cierto**, que en el año de 1998 (hace más de 23 años) hayan actuado arbitrariamente y no obstante no sabemos cuáles copropietarios, no se indica y en todo caso una nulidad absoluta o relativa que no se explica, tiene un término de prescripción que ya se completó.

20) **No es cierto**, este hecho es similar al anterior de un acto que al parecer se perpetro hace más de 23 años (prescrito) y como se ha indicado, siempre se ha tratado de la misma propiedad horizontal.

21) **No es cierto** que la Asamblea general de propietarios (mucho menos un consejo que no cuenta con tal facultad y que muchos de los demandados, ni hacían parte), para el año 2012, hayan cometido un acto irregular o ilegal (sin indicar la ilegalidad) al reformar y actualizar el régimen existente a la Ley 675 de 2001, pues esto lo ordeno por mandato legal la misma Ley, entendiéndose que si no se hacia dentro del plazo de seis (6) meses, se entenderían las disposiciones existentes con anterioridad incorporadas a la nueva Ley de propiedad horizontal.

Pues tal como bien se conoce, esta clase de reformas que fueron ordenadas por imperio de la Ley 675 de 2001, son aprobadas por la Asamblea general de propietarios con un quorum calificado y el cual hace más de nueve (9) años ya ha sido examinado por varias autoridades, no solo por la Notaria al momento de protocolizar la escritura de reforma y actualización, sino por la Alcaldía Local, que ante todas las quejas que por años han colocado las personas morosas, registró la misma y ha expedido los certificados de existencia y representación legal e incluso la misma Superintendencia de Registro, quien una vez verificó detenidamente el procedimiento llevado a cabo, avaló el mismo y cuyo acto de registro ya había sido objeto de solicitudes en contra, donde se decidió a favor nuestro, reconociendo una situación jurídica, concreta y particular que no puede ser desconocida.

22) **No es cierto**, que no se hayan cumplido con las exigencias legales y las actas, pues las mismas fueron examinadas por un Notario (179, por el Alcalde, por el Registrador y por autoridades que les dieron su aval, reconociendo un derecho que no puede ser desconocido y que en todo caso nunca corresponde a una nulidad absoluta, sin indicar con exactitud porque se alega esta figura.

23) **No es cierto**, que la escritura 1777 del 04 de junio de 2012 y 2225 del 25 de julio del mismo año, se realizaron de manera ilegal, pues fueron objeto de control por parte de un Notario, alcalde, registrador y dichos actos lo que corresponden son a una actualización normativa de todo el Conjunto, lo cual está permitido por Ley, es más tenía que cumplirse por mandato legal (Ley 675 de 2001) y por lo tanto no se explica la demanda respecto una nulidad absoluta que no se explica, prueba y ni siquiera se tiene claridad del acto que se demanda en su mayoría prescritos.

24) **No es cierto**, que el notario haya autorizado la reforma sin tener en cuenta lo establecido en la Ley 675 de 2001, todo lo contrario, con este hecho se contradice el propio demandante, pues habla del quorum que exige la Ley y tacha de ilegal las decisiones de la Asamblea (entonces si existe o no existe acta?), último asunto que solo podía ser demandado, en cuanto a la decisión en un proceso verbal sumario, anteriormente en un proceso abreviado y de todas maneras dentro de los dos (2) meses siguientes a la celebración de la asamblea y no en la actualidad nueve años después (caduco la oportunidad).

- 25) No es cierto, que la propiedad horizontal, nazca con la protocolización de las dos últimas escrituras que la actualizan a la Ley 675 de 2001.
- 26) No es cierto, que el notario 17 haya desconocido las formalidades de la Ley 675 de 2001 y el quorum exigido, no obstante las actas en las que se establecen las decisiones se presumen legales al no ser demandas sus decisiones en el proceso determinado para ello.
- 27) No es cierto que se trate de conjuntos diferentes, se trata del mismo y cualquier asunto tributario se escapa de la órbita de esta clase de proceso.
- 28) No es cierto que no exista acta, pues el mismo demandante incluso ya indico de su existencia en muchos de sus hechos al manifestar que no se contaba con el quorum de un acta que no fue demandada o sus decisiones que se encuentran dentro de la misma.

De todas maneras la reforma del reglamento de propiedad horizontal , se realizó el día 04 de junio de 2012, con anterioridad a que entrara en vigencia la Ley 1564 de 2012 o actual Código General del Proceso, por lo tanto bajo el principio de legalidad, la norma aplicable era el anterior Código de procedimiento civil, que establecía que en caso de que alguno de los copropietarios, no estuviera de acuerdo con las decisiones tomadas, no por su inconveniencia, sino porque las mismas no se ajustaran al reglamento o la Ley, tenían la oportunidad de impugnar dichas decisiones en un proceso abreviado, estos dentro de los dos (2) meses siguientes a la publicación del acta.

- 29) Es cierto, no se puede hacer un englobe de terreno, pero dicha circular no prohíbe que exista un solo régimen por etapas en un conjunto que de esta manera dejo el urbanizador responsable hace más de 24 años, donde toda acción ya prescribió.
- 30) No es cierto que el acta tenga decisiones irregulares, (existe o no existe acta?) y sin las decisiones que se tomaron no se ajustaban a los preceptos que alega el demandante, este no es el escenario para demandar dichas decisiones, ni se puede desplazar el proceso adecuado para impugnar las decisiones (verbal sumario dentro de los dos meses siguientes).
- 31) Es cierto que la alcaldía local, nos certificó la legalidad al expedirnos nuestro certificado de existencia y representación legal y reconocer nuestra personería jurídica, que surge con la protocolización de la reforma y su registro ante la oficina de Registro e instrumentos públicos de Bogotá, actos que no fueron demandados ante el juez natural y en el proceso adecuado, todo lo contrario los demandantes que son personas morosas colocaron infinidad de tutelas que les fueron negadas.
- 32) No es cierto que para obtener la personería jurídica, se necesiten requisitos adicionales, pues la misma surge con la escritura que trata la Ley 675 de 2001, registrada en cada uno de los folios y sin embargo la Alcaldía corroboró la misma.

- 33) Es cierto el conjunto cuenta con zonas de cesión tipo B (zonas comunes y zonas de cesión tipo A, pero esto no es ilegal, ni constituye una nulidad procesal, ni relativa, ni mucho menos absoluta.
- 34) No es cierto, el Conjunto cuenta con todos los servicios y si en algunas áreas no se han solicitado, pues cuestiones de economía, esto no desvirtúa la propiedad horizontal, mucho menos demuestra nulidad alguna.
- 35) No es cierto, que el Conjunto no haya reportado estado financieros, esto se hace en las asambleas generales ordinarias y bajo el procedimiento que consagra la Ley 675 de 2001, sin embargo esto sería objeto de otra clase de proceso y no de una nulidad.
- 36) No es cierto que el registrador pueda dejar sin validez las decisiones tomadas en un acta y en caso de que el mismo informara, lo cual desconocemos que no se cumplió con el quorum, esto viciaba la decisión, no el acta y dicha decisión solo podía demandarse dentro de los dos (2) meses siguientes en un proceso verbal sumario, no es objeto de una nulidad absoluta.
- 37) No es cierto, no conocemos el actuar del liquidador del propietario inicial, destacamos que debía haberse vinculado a esta demanda y no cuestionar sus acciones sin que el mismo haga parte de esta acción.
- 38) No es cierto y sucede lo mismo con el hecho anterior, no se puede cuestionar la acción y/o omisión de una persona que no fue llamada a este proceso.
- 39) No es cierto, reitero que los aspectos contables (que en caso de que existan se pueden corregir), no inciden en una demanda de nulidad absoluta.
- 40) No es cierto que las propiedades horizontales estén sometidas a la existencia o no de un cerramiento, el hecho de que se tenga uno sobre el espacio público, no desvirtúa la calidad de limitación al dominio y las obligaciones de los copropietarios a pagar sus expensas y obligaciones y esto no incide en una demanda de esta índole.
- 41) No es cierto que el acta no cumpla con las exigencias de Ley, pero nótese que si existe acta y es una confesión ficta de los propios demandantes que al comienzo de los hechos, manifestaron que no existía electrónicamente.
- 42) No es cierto, nótese que el demandante tiene confusión de todos los aspectos, pues cita un acta y en otros apartes dice que no existía y ahora indica que las decisiones tomadas no se ajustaron a los preceptos legales, lo cual sería objeto de un proceso de impugnación a las decisiones, dentro de los dos meses siguientes y no a un proceso de nulidad absoluta.
- 43) No es cierto que el acta no cumpla, es más con esto se desvirtúan los primeros hechos de la demanda, pues acá se acepta que si existe y que no fue impugnada dentro del término legal, si la misma no se ajustaba a las formalidades de Ley.

- 44) No es cierto que la reforma no se puede hacer a la luz de la Ley 675 de 2001, es improcedente esta afirmación y no constituye nulidad alguna.
- 45) No es cierto, que no se puede actualizar la propiedad horizontal a la ley 675 de 2001, que constituye una persona jurídica, esto no es irregular y el hecho de actualizarla a dicha ley, no significa que no existían las zonas comunes y áreas de cesión tipo A, establecidas en los planos y en los reglamentos de constitución dejados por el propietario inicial.
- 46) No es cierto, las áreas aparecen en los planos donde se protocolizo el régimen de propiedad horizontal y nada tienen que ver con la actualización a la Ley 675 de 2001, tampoco corresponde a una nulidad de ningún tipo.
- 47) No es cierto, no conocemos de dichas solicitudes y esto parece que fuera una prueba y no un hecho, lo cual es improcedente.
- 48) No es cierto que el hecho de que les soliciten una escritura para contestar alguna petición afecte la propiedad horizontal o esto constituya una nulidad.
- 49) No es cierto, este hecho se contradice y sin embargo la propiedad horizontal nace con la escritura protocolizada y con el debido registro, el alcalde simplemente certifica quien es el representante legal.
- 50) No es cierto, esto no afecta la validez de las decisiones y es más dicha investigación ya fue decidida a favor del Conjunto.
- 51) No es cierto que este hecho tenga que ver con una nulidad, todo lo contrario corresponde a confesiones fictas sobre el conocimiento de los demandantes, tanto de la PH, como de las actas y que dejaron vencer el término para impugnar las decisiones con las cuales no estuvieran de acuerdo.
- 52) No es cierto, sin embargo ellos manifiestan la existencia de una auditoria y la gestión del administrador, entonces existe o no el Conjunto) y los hechos que no estén de acuerdo sobre la aplicación del régimen de propiedad horizontal o controversia sobre el mismo son objeto de otro proceso.
- 53) Es cierto, aunque dicha conciliación, debía ser congruente con la demanda y por ello haber citado al propietario inicial que constituyo el régimen de PH en este conjunto.
- 54) Es cierto, existe una cartera cuantiosa que también se ha generado por la desinformación creada por los mismo demandantes, sin embargo esto prueba que los mismo consienten que si están sometidos al régimen de propiedad horizontal y que existen obligaciones que no pueden ser evadidas con esta clase de demandas extemporáneas, que no pueden cuestionar decisiones de asambleas, ni la aplicación de la PH en el Conjunto.
- 55) No es cierto que se les haya generado perjuicios a los demandantes, por lo contrario y de acuerdo a lo expuesto ellos le han creado al conjunto, incluyendo un pánico económico y las responsabilidades contractuales que les asiste.

TENGASE EN CUENTA LOS SIGUIENTES HECHOS PROPUESTOS POR LA PARTE DEMANDADA:

- 1) La ley 675 de 2001, consagró que si existía alguna diferencia en la interpretación del reglamento o de la Ley de propiedad horizontal dentro del Conjunto, debía demandarse en un proceso verbal sumario, lo cual el actor, ni ninguno de los otros moroso, realizó, solo se han dedicado a generar un PANICO ECONOMICO dentro de la persona jurídica que trata la Ley 675 de 2011, argumentando una ilegalidad que no existe, presentando más de cien (100) derechos de petición a la Notaria 17 del circulo de Bogotá, donde cuestionan el reglamento, sin verificar las verdaderas situaciones de hecho y derecho.

Dicho pánico económico que se crea, ha sido generado por las peticiones improcedentes presentadas ante la alcaldía Local, ante la superintendencia de Registro y en donde incluso intentaron inducir a error a los funcionarios, pero los cuales al examinar todo el procedimiento, lo encontraron ajustado a Derecho (anexo respuesta).

- 2) No es cierto que dentro de la persona jurídica propiedad horizontal, existan varios Conjuntos, pues basta examinar la Constitución del régimen que realizó el urbanizador, mediante la escritura 325 del 25 de febrero de 1997, otorgada en la Notaria 17 del Circulo de Bogotá, la cual de manera textual consagra: que se trata del REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DEL CONJUNTO RESIDENCIAL, MANZANA 71,77, 78 79, 80 y 83 de la URBANIZACION SANTA CATALINA.

Es más los mismo demandantes que colocaron infinidad de tutelas, los cuales son morosos del conjunto, ni siquiera aportan prueba alguna para demostrar sus aseveraciones que son varios conjuntos, pruebas que no existen pues se trata de un único conjunto construido por manzanas, respecto lo cual el accionante ya ha utilizado todos los medios legales que ha tenido a su mano y le han sido negados por no tener razón, incluso ya había interpuesto acción de tutela que conoció el Juzgado (8) Penal Municipal con Función de conocimiento, bajo el radicado 1100140090082018 - 0200, la cual le fue declarada improcedente, tanto por la primera como segunda instancia y respecto lo cual, se presentaron 25 tutelas por los mismo hechos, todas negadas a quienes ahora demandan, donde no se evidencia ilegalidad por mis mandantes, ni mucho menos nulidad alguna.

- 3) No es cierto que se haya hecho una adaptación injusta en el reglamento que reformo la escritura de constitución de la propiedad horizontal, pues incluso su señoría puede verificar al decidir esta tutela extemporánea, que no respeta los procesos adecuados para impugnar decisiones, que en la escritura de reforma del reglamento de propiedad horizontal, se manifiesta que se conservan los mismo coeficientes y unidades privadas, como comunes descritas en la escritura 325 del 25 de febrero de 1997, todas protocolizadas en la Notaria 17 del circulo de Bogotá (ver explicación escrita del notario ante las quejas del accionante de tutela y de su grupo de amigos o personas que utilizan el mismo formato, todas morosas de la propiedad horizontal).

- 4) No es cierto que la Notaria 17 del circulo de Bogotá, haya desconocido el procedimiento, simplemente es que solo existe un Conjunto o persona jurídica, entregado en manzanas o etapas, por el urbanizador y como se reitera su reforma de **HACE MAS DE NUEVE AÑOS**, esta investida de legalidad, se realizó por decisión de la asamblea general de copropietarios, con el quorum requerido, así LOS DEMANDANTES no hayan asistido a la misma, pero por ese hecho, no significa que no esté obligado e intente inducir a error al Juzgado, como lo ha intentado con varias Entidades.
- 5) No es cierto, que exista NULIDAD ABSOLUTA, NISQUIERA RELATIVA (PRESCRITA) propuesta por los demandantes, que quiere desconocer el régimen de propiedad horizontal e inducir a error al señor juez, sin embargo en otros hechos aceptan que si existe y que existe una cartera morosa (al fin que?) cuando siempre cita la misma escritura de constitución y la de reforma, entonces no entendemos porque insiste en manifestar que se trata de conjuntos diferentes incluidos o excluidos a la fuerza, sin ni siquiera haber examinado detenidamente, tanto la escritura de constitución, como la de reforma, motivos ya aclarados y esgrimidos por las autoridades administrativas competentes.
- 6) No es cierto, lo que manifiestan los demandantes, pues incluso los mismos ejerciendo solicitudes ante las oficinas de registro (autoridad administrativa), quien había congelado las matriculas inmobiliarias de todos los copropietarios, para examinar si era cierto lo expuesto por los mismo demandantes, lo que creo un perjuicio irremediable y lucro cesante incalculable, respecto lo cual iniciaremos demanda de responsabilidad civil en contra de quienes sin tener la razón, instauran este tipo de acciones , bajo argumentos que no son ciertos, es más ante lo expuesto por quien solicitan la demanda, la superintendencia, ya se pronunció, desbloqueo las matrículas y hayo que el procedimiento, actas, quorum y todo lo relativo a la propiedad horizontal de nuestro Conjunto, está ajustado a derecho, acto administrativo que decisión este asunto y que anexo par que sea tenido en cuenta, el cual nos reconoce una situación jurídica, concreta y particular y desvirtúa totalmente lo expuesto por quien abusa de esta demanda.
- 7) Es cierto que la alcaldía Local de Kennedy, una vez verifico todos los soportes, documentos, escrituras, registros y confronto las mismas quejas del accionante, procedió e reconocernos personería jurídica, mediante el acto administrativo 082 del 08 de abril de 2013 (hace casi seis años), cuyo acto reconoce una situación jurídica, concreta y particular de legalidad y nos reconoce un derecho, que no puede ser desconocido sin el consentimiento expreso y escrito del titular.
- 8) No es cierto que se trate de varios conjuntos, pues los mismos demandantes, relacionan una única escritura con un cuadro de manzanas y cuya escritura de constitución corresponde a la 325 de 1997, la cual en su momento se protocolizó, bajo los lineamientos de la Ley 182 de 1948, por lo que si usted verifica los mismos cuadros de quien abusa de la acción de tutela, e intenta inducir a error con una tutela extemporánea al funcionario judicial, se puede apreciar claramente que se trata de una sola escritura de constitución y que la escritura 438 del 10 de marzo de 1997, lo único que

hizo fue incluir unas manzanas que no se habían relacionado en la primera por parte del Urbanizados (hace 22 años). Sin que sea cierto que con dichos contratos o escrituras se haya desconocido derecho de asociación, todo lo contrario, los demandantes, igual desconoce que el reglamento constituye un contrato aleatorio al contrato de compraventa del inmueble y el cual limita la propiedad, pero que en todo caso da la seguridad jurídica y las normas con las que debe contar determinado Conjunto residencial, que en caso de que no exista el agrado de algún moroso, el mismo cuenta con otros mecanismo judiciales para demandar y no abusar de la acción de tutela, como lo está haciendo.

- 9) No es cierto que el conjunto no cuenta con áreas comunes, lo que pasa es que el actor de tutela desconoce el régimen de dichas áreas, unas son esenciales y otras de carácter no esencial, las cuales son compartidas con las demás manzanas o etapas, sometidas bajo el mismo régimen y bajo el mismo instrumento público, adicionalmente si el constructor o urbanizador dejo de construir o entregar alguna área común, esto no desvirtúa la calidad de propiedad horizontal y si en el Conjunto existen adicional a las zonas de cesión tipo B, áreas de cesión tipo A (espacio público), esto no desvirtúa el régimen que limita el dominio y obliga a todos los copropietarios a cumplir con sus obligaciones, así el actor pretenda desconocer las mismas y por lo tanto, justifique con estas acciones su morosidad con la copropiedad.
- 10) Los mismos demandantes, se contradice, pues en este numeral manifiesta que se trata de un solo conjunto protocolizado en la escritura 325 de 1997, la cual fue aclarada y a la cual se le incluyo unas manzanas, que es permitido por ley y que se reformo dicho régimen o actualizo a la Ley 675 de 2001, no por capricho del conjunto, sino por imperio de la misma Ley, entonces no entendemos ¿al fin que es lo que buscan los demandantes?, que se contradice y nos genera pánico económico, incluso abusando de la tutela que no es mecanismo adecuado para demandar los conflictos dentro de la propiedad horizontal, instaurándola 24 años después de haberse constituido este régimen y en donde se aclaró e incluyeron otras manzanas y con siete (7) años de posterioridad a la actualización de la propiedad horizontal a la Ley 675 de 2001.
- 11) No es cierto que la reforma del reglamento desconozca la escritura de constitución, todo lo contrario, dentro de las clausulas y postulados del esta última escritura pública (de hace nueve años), se consagró que se conservaba los mismos parámetros, consagrados en la escritura inicial y en caso de que exista duda respecto la aplicación, como lo insinúan los demandantes, el mecanismo para resolver las dudas en la propiedad horizontal, es un proceso verbal sumario, prescrito por el anterior CPC e incluso por la actual Ley 1564 de 2012.
- 12) No es cierto que se haya modificado algún coeficiente, con la escritura de actualización a la Ley 675 de 2001, como no lo puede modificar una acción de tutela, que no es el mecanismo adecuado para ello, respecto a las reiterativas e insistentes solicitudes antes los entes de control, administrativos, judiciales que ya nos hallaron la razón y que el actor insiste con esta nueva tutela que es improcedente por la falta de inmediatez, temeraria pues los mismos que hoy se alega, se alegaron en tutelas que les

fueron negadas, resumidas en dos numerales y lo cual fue despachado favorablemente al actor, por lo que nos preguntamos, si el señor Juez al analizar estas circunstancias de improcedencia de tutelas, puede tener en cuenta para conocer que mucho menos existe nulidad alguna.

13) No es cierto que la persona jurídica afecte el patrimonio de los demandantes, pero con este punto los mismos se contradicen, al fin que, pertenece o no pertenece? Y por otro lado, claro que existen problemas económicos, pues dicho copropietario es moroso y genera un pánico económico a la empresa de todos los propietarios dentro de la propiedad horizontal, induciendo incluso a otras personas a no pagar, bajo argumentos de ilegalidad ya desvirtuados, entonces quien no paga, quiere que no haya problemas económicos?, motivo de más para despachar desfavorablemente esta demanda.

Pretensiones:

- ME OPONGO A LA TOTALIDAD DE PRETENSIONES PROPUESTAS POR LA PARTE DEMANDANTE, ASI COMO A LA CUANTIA ESTIPULADA SIN TENER NEXO CAUSAL CON UNA DEMANDA DE NULIDAD DE ESTAS.

EXEPCIONES DE FONDO

LLAMAMIENTO EN GARANTIA: En primer lugar, solicito se tenga en cuenta que la parte demandante, reprocha las escrituras y actos de constitución de propiedad horizontal de hace más de 24 años y las cuales fueron realizadas por el propietario inicial, urbanizador y quien suscribió las escrituras originales, esto es INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES GOMEGA LTDA, por lo que debe he llamado en garantía y en todo caso respetársele el debido proceso.

El llamamiento en garantía se caracteriza fundamentalmente por lo siguiente: Puede ser realizado tanto por el demandante como el demandado.

En la sentencia en la que se resuelve el pleito planteado entre las partes se resuelve lo tendiente al llamado en **garantía**.

Téngase en cuenta que la parte demandante tampoco agoto requisito de procedibilidad en debida forma, citando a todos los demandados y la cual debía cumplir con el art 36 de la Ley 640 de 2001, no se podía desconocer a quien constituyó el Conjunto en propiedad horizontal, lo cual no se le puede cuestionar 24 años después a los copropietarios que no existían para dicha época.

Sobre el nexo causal, la misma parte demandante lo cita en los hechos de la demanda y cuestiona los actos de protocolización de las escrituras, junto con su aclaración que constituyeron el régimen de propiedad horizontal

La dirección de Notificación, se puede tomas de la escritura (contrato aleatorio) que corresponde a la propiedad horizontal, así como los demás datos que identifican a quien constituyo este régimen hace más de 24 años, donde todo

cuestionamiento se encuentra prescrito, según la Ley 791 de 2002, coloco un limite de 10 para una nulidad absoluta y de cuatro (49 años para una relativa..

INEXISTENCIA DE NULIDAD ABSOLUTA:

No hay ni una sola prueba, de que exista UNA NULIDAD ABSOLUTA, NIQUIERA RELATIVA, pues si los demandantes, pretendían desconocer la decisión en la cuales incluyo o excluyo alguna manzana y/o se actualizo el reglamento de propiedad horizontal, debía haber acudido bajo la vigencia del anterior CPC, a un proceso abreviado, desde la notificación de la respectiva acta,, haya o no haya asistido a la asamblea que ahora pretende desconocer, agregando que como es lógico la escritura de constitución la protocolizo el urbanizador, cuando aún no había enajenado los inmuebles.

Tenga en cuenta señor juez, tener en cuenta que las reglas previstas en las disposiciones parcialmente acusadas (arts. 1741 y 1743 del Código Civil y art. 900 del Código de Comercio), conforme a las cuales la fuerza como vicio del consentimiento da lugar a la nulidad relativa del acto o contrato, y las escrituras que protocolizan el régimen de propiedad horizontal, corresponden a un contrato aleatorio al contrato principal de compra de los inmuebles y por ello dicho contrato que coloca un límite al dominio, para que sea declarado nulo, es inexistente en este caso que se respetaron los preceptos legales y no existió ningún tipo de falta de consentimiento (el hecho de que no se asista a la asamblea por algún copropietario, esto no viola el consentimiento del órgano supremo)

Según la Sentencia C 345/17 de la Corte Constitucional, consagro: “La inexistencia se produce en aquellos supuestos en los cuales los requisitos o condiciones de existencia de un acto jurídico no se configuran, tal y como ocurre, por ejemplo, cuando falta completamente la voluntad, cuando no concurre un elemento de la esencia de determinado acto, o cuando no se cumple un requisito o formalidad previsto (ad substantiam actus) en el ordenamiento para la existencia del acto o contrato.”

En este asunto no se configura nulidad absoluta, no se establece la existencia de la misma y en todo caso no se probó por quien demanda la existencia de la misma.

En materia de saneamiento, la ley ha prescrito que en el caso de nulidad absoluta **por causa u objeto ilícito es absolutamente improcedente su saneamiento** y que, en los demás casos, podría sanearse bien por ratificación de las partes o por la configuración de la prescripción extraordinaria (art. 1742 C.C.). Para el caso de la nulidad relativa, se ha previsto que ella puede sanearse por su ratificación o por el lapso o paso del tiempo (art. 1743 C.C.).

Razón por la cual solo la nulidad absoluta se configura cuando existe una causa ilícita, lo que no sucede en este caso y si llegase eventualmente a existir una nulidad relativa, esta fue ratificada con las mismas actuaciones de los demandantes (auditorias, solicitud de cuentas, etc.) e incluso por el lapso del tiempo que estamos hablando de 24 años desde la fecha de constitución del régimen inicial y con más de ocho años de la modificación a la Ley 675 de 2001

PRESCRIPCIÓN NULIDADES:

La prescripción extraordinaria de la acción de nulidad absoluta por el transcurso de 20 años, como ya se dijo, impide que después de vencido ese plazo, las personas que tenían interés legítimo para incoarla lo puedan hacer, quedando de esta manera saneado el vicio de que adolecía el acto o contrato, así éste sea ilícito. Asunto que bien puede regular el legislador dentro de su facultad para reglamentar las relaciones jurídicas y adoptar mecanismos enderezados a solucionar los conflictos que de ellas se deriven, siempre y cuando al hacerlo no contraríe ningún precepto constitucional.

Sin embargo esos veinte años se disminuyeron a 10 años con la Ley 791 de 2002 y en este caso las escrituras de constitución y aclaración cuentan con 24 años, motivo por el cual no se puede cuestionar su validez y la validez de los actos derivados de las mismas, ni solicitar nulidad absoluta sobre las mismas, aun cuando no existía mérito para declarar dichas nulidades, el termino se configuro actualmente en 10 años, el cual ya transcurrió totalmente.

La prescripción extintiva es de diez (10) años en tratándose de la acción ordinaria, contados desde la fecha del trato, los que ni siquiera han transcurrido; la falta de capacidad de la solicitante para ser parte está desvirtuada con el acervo persuasivo; y las restantes defensas tuvieron como fin impedir la prosperidad de la simulación relativa pedida de manera principal y no la nulidad absoluta establecida.

PRESCRIPCION NULIDADES RELATIVAS:

Como quiera que no existe ninguna nulidad absoluta y cualquier nulidad relativa prescribe en cuatro (4) años, esto teniendo en cuenta las escrituras de reforma y actualización a la Ley 675 de 2001.

Aun cuando se cumplió con las formalidades legales, dichas nulidades no pueden ser declaradas, pues ya feneció el termino, como tampoco se puede suplantar los procesos adecuados para tal fin, cuando existe controversia en la aplicación del régimen de propiedad horizontal.

Cumplimiento de formalidades legales a partir de la ley 675 de 2001, por el conjunto:

Reitero que los demandantes han acudido a actuaciones administrativas que en su momento nos han desgastado y creado perjuicios, bajo los mismos argumentos y con peticiones improcedentes, tanto a la Notaria 17 del circulo de Bogotá, que es la misma Notaria donde aparece en su protocolo, desde la Constitución misma del Conjunto, hasta la fecha, incluyendo la reforma al reglamento de propiedad horizontal, cuestionado mediante tutelas extemporáneas.

El demandante, junto con un grupo de morosos, utilizaron el mismo texto e incoaron acciones de tutela por los mismos hechos, aunque relacionaban y cuestionaban la última representación legal, en los puntos 5 y 6, exponen la misma situación que hoy argumentan en esta nueva solicitud de tutela y respecto la cual, esperamos que nuevamente se utilice el mismo formato para desgastar la administración de justicia con otros deudores morosos, cuyas tutelas interpuestas y falladas en contra de los peticionarios, fuero:

- 1) Juzgado 30 Penal Municipal de control de Garantías, bajo el No 030-2018-0197 – Oscar Guizá Cepeda.
- 2) Juzgado 30 Penal Municipal de control de Garantías, bajo el No 030-2018-0197 – Oscar Guizá Cepeda.
- 3) Juzgado 52 Penal Municipal con función de control de Garantías, bajo el No 2018 – 196 – Carlos Eduardo Rico Puentes.
- 4) Juzgado 12 Penal Municipal de Control de Garantías, bajo el No 2018 – 0199 (enmendado) - Carlos Alberto García.
- 5) Juzgado 80 Penal Municipal de Control de Garantías, bajo el No 1100140880802018-0141-00 – Diego León Calle Hernández.
- 6) Juzgado 45 Penal Municipal de Control de Garantías, bajo el No 2018 – 200 – Víctor Julio Carreño.
- 7) Juzgado 27 Penal Municipal con Funciones de Control de Garantías No 2018 – 0198 – Mireya Bernal Márquez.
- 8) Juzgado 27 Penal Municipal con Funciones de Control de Garantías No 2018-0197 – Luis Alberto Méndez Ruíz.
- 9) Juzgado 53 Penal Municipal de Control de Garantías No 2018-0198 –Alvaro Cadena Gómez.
- 10) Juzgado 24 Penal Municipal con funciones de conocimiento de Bogotá No 1619 - Oscar Carranza Caicedo.
- 11) Juzgado 38 Penal Municipal con funciones de conocimiento No 2018-200 - Edgar Felipe Acuña Caicedo.
- 12) Juzgado 8 Penal Municipal con Funciones de Conocimiento de Bogotá No 218-0200 – Héctor Páez Rojas.**
- 13) Juzgado 8 Penal Municipal con Funciones de Conocimiento de Bogotá No 218-0200 – Héctor Páez Rojas.
- 14) Juzgado 8 Penal Municipal de Control de Garantías No 11001-4071-008-2017-00198 - Ruth Mery Herreño Rojas
- 15) Juzgado 9 Penal Municipal de Control de garantías No 110014071009-2018-00198 - Rubiela Rojas Rodríguez
- 16) Juzgado 9 Penal Municipal de Control de garantías No 110014071009-2018-00198 - Rubiela Rojas Rodríguez
- 17) Juzgado 19 Penal Municipal de Conocimiento No 2018-205 - Luis Carlos Díaz
- 18) Juzgado 35 Penal Municipal de Conocimiento No 35-2018-0207 – Rubí Adela Blanco Valderrama
- 19) Juzgado 35 Penal Municipal de Conocimiento No 35-2018-0207 – Rubí Adela Blanco Valderrama
- 20) Juzgado 35 Penal Municipal de Conocimiento No 35-2018-0207 – Rubí Adela Blanco Valderrama
- 21) Juzgado 38 Penal Municipal de Conocimiento No 2018-208 – William Ricardo Serrano Alvarez
- 22) Juzgado 71 Penal Municipal de Control de Garantías No 2018-0204-00 – Héctor Javier Romero Vaca
- 23) Juzgado 3 Penal Municipal con Funciones de Conocimiento No 2018-215 – José Albeiro Castellanos
- 24) Juzgado 59 Penal Municipal con Función de Control de Garantías – Orlando Góngora Moreno

Nótese señor Juez, que esta acción, se ha confabulado con un grupo de personas, no mayores de doce (12) integrantes, para denigrar de la administración, de los miembros del consejo de administración e incluso creando en redes informáticas en la aplicación WhatsApp (Grupo Administrado por un señor de nombre Camilo

Pérez, celular N° 3214949271) donde agregaron a un número representativo de copropietarios de la urbanización, solo con el ánimo de injuriar, calumniar a los integrantes de los órganos de administración, por lo cual ya se han instaurado y puesto en conocimiento de las autoridades competentes las denuncias correspondientes (Anexo N° 3 (3 folios) - Fiscalía General de la Nación, Proceso N° 110016000050 – 2018 11614, Contraloría General de la Nación, Procuraduría General de la Nación, Defensoría del Pueblo, Personería de Bogotá, Estación de Policía de Kennedy, Alcaldía Local de Kennedy) al respecto y con lo cual crean un pánico económico en contra de la persona jurídica que corresponde a la propiedad horizontal, afectando los intereses y derechos de la mayoría, cuyo beneficio debe primar sobre el particular de unos pocos morosos que buscan el perjuicio de todo el conjunto, ahora abusando de la acción de tutela, pues cada uno, colocó la misma tutela en diferentes juzgados (Tutelaton únicamente de los morosos, injuriosos y calumniadores), donde su señoría puede evidenciar las acciones temerarias del actor y que en vez de vulnerársele derechos, el mismo con este abuso y desgaste, nos crea un PANICO ECONOMICO.

De acuerdo con lo anterior se hace necesario precisar que los señores morosos, entre estos los demandantes, a toda costa a través de perifoneo, pasquines pegados con engrudo en las paredes de los bloques de apartamentos y parqueaderos privados con actitud desafiante, grosería y falta de respeto e intimidación con el objeto de evitar el desarrollo de las asambleas de copropietarios, quitando las comunicaciones en cada uno de los bloques de apartamentos y lanzando amenazas de intimidación en contra de los miembros del consejo el pasado 29 de abril de 2018, **AHORA ABUSANDO DE LA ACCION**, objeto de esta demanda, cuyo término para incoarla está prescrito, tanto para la prescripción de la nulidad absoluta y la eventual relativa, cuyo interés general debe primar sobre el interés particular de los morosos, más aun cuando las Entidades encargadas de la vigilancia y control de estos procedimientos, no han encontrado irregularidad alguna, e incluso siempre nos han hallado la razón, reconociendo con ello una situación jurídica, concreta y particular que no puede ser desconocida..

La actitud y reacción de los señores morosos, siempre es proceder de la misma forma, desinformando y argumentando violaciones que no existen, para lo cual los señores morosos ante la irresponsabilidad que demuestran de no pagar las expensas correspondientes de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001 continúan publicando avisos en los muros de la urbanización, invitando a que no reciban, no firmen y a que se eludan las obligaciones por parte de los copropietarios. En la siguiente imagen se puede observar lo aquí comentado:

Es cierto, tal como lo indicamos en las contestaciones de la demanda que el reglamento de propiedad horizontal que protocolizó nuestro urbanizador se realizó mediante Escritura Pública N° 0325 del 25 de febrero de 1997 y Escritura Pública N° 0438 del 10 de marzo de 1997, en vigencia de la Ley 182 de 1948.

Posterior, mediante Escritura Pública N° 1777 del 14 de junio de 2012”Reforma Reglamento de Propiedad Horizontal – Adecuar la Urbanización Santa Catalina Propiedad Horizontal a la Ley 675 del 03.-08-01 Nuevo Régimen de P.H. y las demás normas que la adicionen, modifiquen o reglamenten (Limitación al Dominio)”, por lo que no se entiende el abuso del Derecho y de esta acción al congestionar su despacho y otros despacho judiciales, siendo reiterativos en unos hechos ya dirimidos por otros Jueces en tutela.

Los demandantes no tienen fundamentos de hecho y derecho para adelantar esta clase de demandas, los cuales están equivocados totalmente, no solo para impugnar la asamblea en la cual se constituyó y reformó el régimen de propiedad horizontal, las cuales cuentan con un proceso determinado que no es el de nulidad.

Es infundada esta demanda, bajo el argumento accesorio que en la escritura 1777 de 2012 que ACTUALIZA a la Ley 675 de 2001, no aparecen los coeficientes, cuando los mismo se encuentran plenamente identificados en la escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal, vista en la anotación No 2 de los Folios de Matricula Inmobiliaria, o sea la N° 325 del 25 de febrero de 1997, por lo que son infundados los hechos de los morosos demandantes, toda vez que los coeficientes se encuentran debidamente determinados y calculados, los cuales fueron fijados en la Licencia de Construcción de la Urbanización, elevada al reglamento de propiedad horizontal y con lo cual se obtuvo cada folio de matrícula inmobiliaria.

Todas las tutelas ya presentadas y relacionadas son identificadas, sin cambiar ni siquiera una coma en su contenido, es conseguir dejar sin efecto una reforma del reglamento de propiedad horizontal, pues es lo único que se puede extractar en las repetitivas solicitudes de estos señores morosos (para que no se les cobre), que solo puede ser impugnada ante la jurisdicción civil en el proceso adecuado que la misma Ley 675 de 2001, señala y cuyo procedimiento se encuentra en la Ley 1564 de 2012, así:

“ARTÍCULO 49. Impugnación de decisiones. El administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal.”

Para impugnar dichas decisiones, el mecanismo, no es esta demanda de nulidad, sino que la Ley 1564 de 2012, consagra el proceso especial para ello.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 191 del Código de Comercio, los administradores, los revisores fiscales y los socios ausentes o disidentes podrán impugnar las decisiones de la asamblea o de la junta de socios cuando no se ajusten a las prescripciones legales o a los estatutos. La impugnación solo podrá ser intentada dentro de los dos meses siguientes a la fecha de la reunión en la cual sean adoptadas las decisiones, a menos que se trate de acuerdos o actos de la asamblea que deban ser inscritos en el registro mercantil, caso en el cual los dos meses se contarán a partir de la fecha de inscripción.

Acorde con lo anterior, el artículo 382 del Código General del Proceso, consagra que la demanda de impugnación de actos o decisiones de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado, por lo tanto no se pueden desgastar los Jueces con tutelas que colindan con la temeridad para impugnar decisiones que deben ser debatidas ante el Juez natural, esto si dentro del término prescrito por la misma Ley, sin que la tutela sirva para omitir dichos términos legales.

En la demanda, incluso podrá pedirse la suspensión provisional de los efectos del acto impugnado por violación de las disposiciones invocadas por el solicitante, cuando tal violación surja del análisis del acto demandado, su confrontación con las normas, el reglamento o los estatutos respectivos invocados como violados, o del

estudio de las pruebas allegadas con la solicitud. El demandante prestará caución en la cuantía que el juez señale. El auto que decreta la medida es apelable en el efecto devolutivo. Por su parte, el artículo 137 de la Ley 446 de 1998, preceptúa que la impugnación de actos o decisiones de la asamblea general de accionistas o junta de socios y de junta directivas de sociedades vigiladas por la Superintendencia de Sociedades, podrán tramitarse mediante el proceso verbal sumario ante dicha Superintendencia.

Ahora bien, el artículo 20 del Código General del Proceso, prevé que los jueces civiles del circuito conocen en primera instancia de los siguientes asuntos: (...) 8. De la impugnación de actos de asamblea, junta directiva, junta de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas sometidas al derecho privado, sin perjuicio de la competencia atribuida a las autoridades administrativas en ejercicio de funciones jurisdiccionales. Congruente con lo anterior, el artículo 24 ibídem, dispone que las autoridades administrativas a que se refiere este artículo ejercerán funciones jurisdiccionales conforme a las siguientes reglas: 5. La Superintendencia de Sociedades tendrá facultades jurisdiccionales en materia societaria, referidas a: (...) c) La impugnación de actos de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas sometidas a su supervisión. Con todo, la acción indemnizatoria a que haya lugar por los posibles perjuicios que se deriven del acto o decisión que se declaren nulos será competencia exclusiva del juez. PARÁGRAFO 1o. Las funciones jurisdiccionales a que se refiere este artículo, generan competencia a prevención y, por ende, no excluyen la competencia otorgada por la ley a las autoridades judiciales y a las autoridades administrativas en estos determinados asuntos. Cuando las autoridades administrativas ejercen funciones jurisdiccionales, el principio de inmediación se cumple con la realización del acto por parte de los funcionarios que, de acuerdo con la estructura interna de la entidad, estén habilitados para ello, su delegado o comisionado".

EXCEPCIÓN GENERICA:

Ahora bien, ante esta circunstancia, debe decidirse que los fundamentos fácticos que sirve de apoyo a la acción en estudio deben despacharse desfavorablemente las pretensiones y accederá a las excepciones propuestas, bajo el criterio que su señoría determine, pues en este asunto se pretende suplantar el proceso de impugnación a las decisiones (proceso verbal sumario) y de aplicación del reglamento de propiedad horizontal, sin embargo cualquier acción esta prescrita e infundada.

PRUEBAS:

Interrogatorios de parte:

- Solicito se sirvan disponer y fijar fecha y hora para el interrogatorio de parte de los demandantes y del representante legal de la Entidad INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES GOMEGA LTDA

OFICIAR:

- Solicito oficiar a la Notaria 17 del circulo de Bogotá D.C. allegue a su despacho los soportes, planos, actas y demás documentos con los

cuales se protocolizaron las escrituras 325 de 1997 y 438 de 1997, atinentes a la Constitución de la Propiedad horizontal.

- Solicito oficiar a la alcaldía Local de Kennedy, allegue copia de la carpeta del conjunto, con las actas, reconocimiento de personería jurídica y demás solicitudes realizadas por los accionantes, entre estas de revocatoria de la misma y decisión final de esta.
 - Oficiar a la Oficina de Registro e instrumentos públicos de la zona sur de Bogotá, D.C allegue copia de la escritura con los soportes, tanto de constitución, como de reforma, la calificación realizada y las peticiones con las cuales se bloquearon las matriculas inmobiliarias del Conjunto, así como la decisión tomada la respecto, , matriculas relacionadas en los reglamentos aportados por los mismo demandantes.
 - Oficiar a los Juzgados de tutela relacionadas así, a fin de verificar sus fallo y el motivo por el cual se tomó tales determinaciones:
- 1) Juzgado 30 Penal Municipal de control de Garantías, bajo el No 030-2018-0197 – Oscar Guizá Cepeda.
 - 2) Juzgado 30 Penal Municipal de control de Garantías, bajo el No 030-2018-0197 – Oscar Guizá Cepeda.
 - 3) Juzgado 52 Penal Municipal con función de control de Garantías, bajo el No 2018 – 196 – Carlos Eduardo Rico Puentes.
 - 4) Juzgado 12 Penal Municipal de Control de Garantías, bajo el No 2018 – 0199 (enmendado) - Carlos Alberto García.
 - 5) Juzgado 80 Penal Municipal de Control de Garantías, bajo el No 1100140880802018-0141-00 – Diego León Calle Hernández.
 - 6) Juzgado 45 Penal Municipal de Control de Garantías, bajo el No 2018 – 200 – Víctor Julio Carreño.
 - 7) Juzgado 27 Penal Municipal con Funciones de Control de Garantías No 2018 – 0198 – Mireya Bernal Márquez.
 - 8) Juzgado 27 Penal Municipal con Funciones de Control de Garantías No 2018-0197 – Luis Alberto Méndez Ruíz.
 - 9) Juzgado 53 Penal Municipal de Control de Garantías No 2018-0198 –Alvaro Cadena Gómez.
 - 10) Juzgado 24 Penal Municipal con funciones de conocimiento de Bogotá No 1619 - Oscar Carranza Caicedo.
 - 11) Juzgado 38 Penal Municipal con funciones de conocimiento No 2018-200 - Edgar Felipe Acuña Caicedo.
 - 12) Juzgado 8 Penal Municipal con Funciones de Conocimiento de Bogotá No 218-0200 – Héctor Páez Rojas.**
 - 13) Juzgado 8 Penal Municipal con Funciones de Conocimiento de Bogotá No 218-0200 – Héctor Páez Rojas.
 - 14) Juzgado 8 Penal Municipal de Control de Garantías No 11001-4071-008-2017-00198 - Ruth Mery Herreño Rojas
 - 15) Juzgado 9 Penal Municipal de Control de garantías No 110014071009-2018-00198 - Rubiela Rojas Rodríguez
 - 16) Juzgado 9 Penal Municipal de Control de garantías No 110014071009-2018-00198 - Rubiela Rojas Rodríguez
 - 17) Juzgado 19 Penal Municipal de Conocimiento No 2018-205 - Luis Carlos Díaz

- 18) Juzgado 35 Penal Municipal de Conocimiento No 35-2018-0207 – Rubí Adela Blanco Valderrama
- 19) Juzgado 35 Penal Municipal de Conocimiento No 35-2018-0207 – Rubí Adela Blanco Valderrama
- 20) Juzgado 35 Penal Municipal de Conocimiento No 35-2018-0207 – Rubí Adela Blanco Valderrama
- 21) Juzgado 38 Penal Municipal de Conocimiento No 2018-208 – William Ricardo Serrano Alvarez
- 22) Juzgado 71 Penal Municipal de Control de Garantías No 2018-0204-00 – Héctor Javier Romero Vaca
- 23) Juzgado 3 Penal Municipal con Funciones de Conocimiento No 2018-215 – José Albeiro Castellanos
- 24) Juzgado 59 Penal Municipal con Función de Control de Garantías – Orlando Góngora Moreno.

- Oficiar a la Notaria 17 del circulo de Bogotá, Allegue copia de las actas protocolizadas en la escritura No 1777 y 2225 de 2012, con las cuales se reformo el reglamento de PH.

Las demás que usted estime convenientes de oficio.

.NOTIFICACIONES:

El suscrito puede ser notificado en la Calle 119 No 8 – 60, Ofic 201 de Bogotá D.C. –
Cel.: 3208097766 – Email: s.o.s.abogados@hotmail.com

Del Señor (a) Juez, cordialmente



JOSE LUIS GONZALEZ
C.C. No 79.653.019 de Bogotá
T.P. No 253.789 del C. Sup Jud

CC. copia alejojuridico@gmail.com

Anexo : poderes

Señores
JUEZ 36 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.
Ciudad.

REFERENCIA: PODER – PROCESO VERBAL DE NULIDAD DE ESCRITURA DE REGLAMENTO
DE PROPIEDAD HORIZONTAL No 2019 - 0588

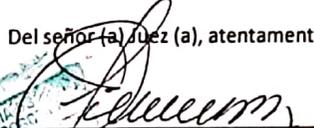
DEMANDANTES: HECTOR PAEZ ROJAS Y OTROS.
DEMANDADOS: URBANIZACION SANTA CATALINA PH y OTROS.

JORGE OCTAVIO RODRIGUEZ, mayor de edad, domiciliado y residenciado, en esta ciudad de Bogotá, D.C., e identificado tal como aparece al suscribir, en mi calidad de demandado dentro de las presentes diligencias, al señor (a) Juez (a), manifiesto que otorgo poder especial de manera amplia y suficiente al doctor: **JOSE LUIS GONZALEZ**, mayor de edad, domiciliado y residenciado en esta ciudad de Bogotá, D.C., e identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de su firma, para que conteste la demanda presentada por los demandantes HECTOR PAEZ ROJAS y OTROS, los cuales iniciaron proceso verbal de nulidad absoluta de las escrituras No 1777 del 14 de junio de 2012 y 2225 del 25 de julio de 2012, protocolizadas en la Notaria 17 del círculo de Bogotá.

Mi apoderado queda facultado para ejercer mi representación ante esa instancia y ante el superior, presentar recursos, nulidades, peritajes de las mejoras y calcular los perjuicios de daño emergente y lucro cesante, desistir, transigir, sustituir y reasumir el mandato, conciliar, renunciar, interponer acciones de tutela derivadas de este mandato, juramentar, tachar de falsedad y en general actuar en defensa de mis derechos e intereses, conforme a las facultades del Art. 77 del C. G. P., en pro de mi derecho a la defensa.

Sírvase señor Juez (a), otorgar personería a los Doctor **JOSE LUIS GONZALEZ**, de esta manera conferida,

Del señor (a) Juez (a), atentamente


JORGE OCTAVIO RODRIGUEZ
C. C. No.
Email:
Cel.

Acepto


JOSE LUIS GONZALEZ
C.C. No. 79.653.019 de Bogotá
T.P. No. 253.789 del C. Sup. Jud.
Cel. 3208097766
E-mail: s.o.s.abogados@hotmail.com



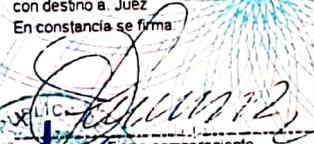


**NOTARIA 53 DE CIRCULO DE BOGOTA D.C.
PRESENTACION PERSONAL**

En Bogotá D.C. 2021-07-26 08 40:57 1355-05591607
En el despacho de la Notaria Cincuenta y Tres del Circulo de Bogotá
D.C. se presento documento escrito por:

RODRIGUEZ JORGE OCTAVIO
Con C.C. 458112
con destino a Juez
En constancia se firma


Cod. Verificacion: 6ooty


Firma compareciente
JUAN FERNANDO TOLOSA SUAREZ
NOTARIO 53 DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.



Señores
JUEZ 36 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
Ciudad.



REFERENCIA: PODER – PROCESO VERBAL DE NULIDAD DE ESCRITURA DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL No 2019 - 0588

DEMANDANTES: HECTOR PAEZ ROJAS Y OTROS.
DEMANDADOS: URBANIZACION SANTA CATALINA PH Y OTROS.

ROLMAN GERMAN MELO OLARTE, mayor de edad, domiciliado y residenciado, en esta ciudad de Bogotá, D.C., e identificado tal como aparece al suscribir, en mi calidad de demandado dentro de las presentes diligencias, al señor (a) Juez (a), manifiesto que otorgo poder especial de manera amplia y suficiente al doctor: JOSE LUIS GONZALEZ, mayor de edad, domiciliado y residenciado en esta ciudad de Bogotá, D.C., e identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de su firma, para que conteste la demanda presentada por los demandantes HECTOR PAEZ ROJAS Y OTROS, los cuales iniciaron proceso verbal de nulidad absoluta de las escrituras No 1777 del 14 de junio de 2012 y 2225 del 25 de julio de 2012, protocolizadas en la Notaría 17 del círculo de Bogotá.

Mi apoderado queda facultado para ejercer mi representación ante esa instancia y ante el superior, presentar recursos, nulidades, peritajes de las mejoras y calcular los perjuicios de daño emergente y lucro cesante, desistir, transigir, sustituir y reasumir el mandato, conciliar, renunciar, interponer acciones de tutela derivadas de este mandato, juramentar, tachar de falsedad y en general actuar en defensa de mis derechos e intereses, conforme a las facultades del Art. 77 del C. G. P., en pro de mi derecho a la defensa.

Sírvase señor Juez (a), otorgar personería a los Doctor JOSE LUIS GONZALEZ, de esta manera conferida,

Del señor (a) Juez (a), atentamente


ROLMAN GERMAN MELO OLARTE
C. C. No. 79.635.427 de Bogotá
Email: rolmanmootmail.com
Cel. 3188030182

Acepto

JOSE LUIS GONZALEZ
C.C. No. 79.653.019 de Bogotá
T.P. No. 253.789 del C. Sup. Jud.
Cel. 3208097766
E-mail: s.o.s.abogados@hotmail.com

DILIGENCIA DE PRESENTACION PERSONAL
Verificación Biométrica Decreto-Ley 018 de 2012
Ante la NOTARIA 3 de este Circuito, Compareció

MELO OLARTE ROLMAN GERMAN
C.C. No. 79.635.427
Quien reconoce el contenido de este documento que la firma como suya. Se verificó por medio del usuario y contraseña su identidad comprobando sus huellas digitales y datos biométricos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil RES

4173-b27ea86

www.notariabernala.com
Ced. Bogotá

MARIA YRILY BERNAL
NOTARIA 3 (E) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.

INSTITUTO VENEZOLANO DE INVESTIGACIONES CIENTÍFICAS
ESPACIO EN BLANCO

lu





Señores
JUEZ 36 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.
Ciudad.

REFERENCIA: PODER – PROCESO VERBAL DE NULIDAD DE ESCRITURA DE REGLAMENTO
DE PROPIEDAD HORIZONTAL No 2019 - 0588

DEMANDANTES: HECTOR PAEZ ROJAS Y OTROS.
DEMANDADOS: URBANIZACION SANTA CATALINA PH y OTROS.

HAROLD FERNANDO SANCHEZ PARDO, mayor de edad, domiciliado y residenciado, en esta ciudad de Bogotá, D.C., e identificado tal como aparece al suscribir, demandado dentro de las presentes diligencias, al señor (a) Juez (a), manifiesto que otorgo poder especial de manera amplia y suficiente al doctor: JOSE LUIS GONZALEZ, mayor de edad, domiciliado y residenciado en esta ciudad de Bogotá, D.C., e identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de su firma, para que conteste la demanda presentada por los demandantes HECTOR PAEZ ROJAS y OTROS, los cuales iniciaron proceso verbal de nulidad absoluta de las escrituras No 1777 del 14 de junio de 2012 y 2225 del 25 de julio de 2012, protocolizadas en la Notaria 17 del círculo de Bogotá.

Mi apoderado queda facultado para ejercer mi representación ante esa instancia y ante el superior, presentar recursos, nulidades, peritajes de las mejoras y calcular los perjuicios de daño emergente y lucro cesante, desistir, transigir, sustituir y reasumir el mandato, conciliar, renunciar, interponer acciones de tutela derivadas de este mandato, juramentar, tachar de falsedad y en general actuar en defensa de mis derechos e intereses, conforme a las facultades del Art. 77 del C. G. P., en pro de mi derecho a la defensa.

Sírvase señor Juez (a), otorgar personería a los Doctor JOSE LUIS GONZALEZ, de esta manera conferida,

Del señor (a) Juez (a), atentamente

Harold Sanchez

HAROLD FERNANDO SANCHEZ PARDO
C. C. No. 79.502.871. De Bogotá
Email: locutoriometropolis@gmail.com
Cel. 310 5 63 23

Acepto

Jose Luis Gonzalez

JOSE LUIS GONZALEZ
C.C. No- 79.653.019 de Bogotá
T.P. No. 253.789 del C. Sup. Jud.
Cel. 3208097766
E-mail: s.o.s.abogados@hotmail.com

Notaria Tercera
DILIGENCIA DE PRESENTACION PERSONAL
Verificación Biométrica Decreto-Ley 018 de 2012
Ante la NOTARIA 3 de este Circuito. Compareció
SANCHEZ PARDO HAROLD FERNANDO
Quien se identificó con C.C. 79502871
Declaro que reconozco el contenido de este documento y la firma como tuya. Se realiza por intermedia de usubio y autorizo verificar su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraría Nacional del Estado Civil RES 653215/07/2021
Bogotá D.C., 2021-07-26 09:46:54
FIRMA *Harold Sanchez*
MARI YORLY BERNARDO
NOTARIA 3 (E) DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
MARI YORLY BERNARDO
NOTARIA 3 (E) DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

UNIVERSIDAD DEL CÍRCULO DE SOCIOF. DE C.
FEDERACION DE ESTUDIOS



ESPACIO EN BLANCO

BOGOTÁ, D. C.

CONTESTACIÓN DEMANDA VERBAL DE NULIDAD DE ESCRITURA DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL No 2019 – 0588.

JOSE LUIS GONZALEZ <S.O.S.ABOGADOS@hotmail.com>

Jue 29/07/2021 4:29 PM

Para: Juzgado 36 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (2 MB)

CONTESTACION DEMANDA SANTA CATALINA RAD 2019-0588.pdf; poderes jl.pdf;

BUENAS TARDES,

JOSE LUIS GONZALEZ, mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando en representación del **CONJUNTO RESIDENCIAL – URBANIZACIÓN SANTA CATALINA PH (Representado por JUAN PABLO ORTEGON MARULANDA) y HAROLD FERNANDO SANCHEZ PARDO, ROLMAN GERMAN MELO OLARTE y JORGE OCTAVIO RODRIGUEZ**, por medio del presente correo, me permito adjuntar la contestación a la demanda presentada de NULIDAD ABSOLUTA de la escritura pública No 1777 del 04 de junio de 2012, protocolizada en la notaria 17 del circulo de Bogotá (hace más de nueve años) y en la cual se modificó y actualizo el Régimen del propiedad horizontal a la Ley 675 del 03 de agosto de 2001 y sus respectivos anexos.

Cordialmente,

JOSE LUIS GONZALEZ

C.C. No 79.653.019 de Bogotá

T.P. No 253.789 del C. Sup Jud