

## CONTESTACIÓN DEMANDA JUEZ QUINTO CIVIL CIRCUITO

EDIFICIO ROJAS LEAL <edificiorojaslealph@gmail.com>

Miércoles 5/08/2020 10:44 PM

**Para:** Juzgado 05 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto05bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**CC:** ABOGADO.CARLOS.GARCIA@GMAIL.COM <ABOGADO.CARLOS.GARCIA@GMAIL.COM>; Daniel Carvajal <carvajal83@gmail.com>

 5 archivos adjuntos (8 MB)

ScanANEXO 1 RENUNCIA CARGO ADMINISTRACION ROJAS LEAL.pdf; Anexo 2. ScanCertificadoTradiion ROJAS LEAL.pdf; Anexo 3 ACTA ASAMBLEA 03Diciembre 2019.pdf; Anexo 4 Correo entrega Informacion Contable.pdf; CONTESTACION DEMANDA RojasLeal 2020-0054.pdf;

Señora

JUEZ QUINTO (5) CIVIL DEL CIRCUITO

E.S.D.

Acogiéndome al Artículo 8 Decreto 806 de 2020, presenté contestación a la demanda por medio virtual.

REFERENCIA. IMPUGNACIÓN DE DECISIONES DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS.

radicado. 2020-0054

## EDIFICIO ROJAS LEAL P.H.

NIT. 901163040-2

Bogotá, 16 junio 2020

Señores  
PROPIETARIOS y RESIDENTES  
EDIFICIO ROJAS LEAL P.H.  
Ciudad

**ASUNTO: Análisis para la solución de conflictos que aquejan la Copropiedad Rojas leal P.H.**

Respetuoso saludo:

En mi calidad de Administradora de las áreas comunes del Edificio Rojas Leal, me permito presentar un análisis de los conflictos que aquejan la Copropiedad y la solución que permita una real y sana convivencia.

El primer conflicto es que la Asamblea de Copropietarios como máximo órgano de Dirección y Administración de la Persona Jurídica (por intereses individuales) no ha tomado en serio su función de aprobar un presupuesto de ingresos y gastos que permita el buen desarrollo de las funciones de la Administración. Como consecuencia de esto los temas relevantes de la copropiedad se subestiman.

Temas relevantes de la Copropiedad:

- a) Mantenimiento y conservación de áreas comunes: todo mantenimiento por pequeño que sea, necesita recursos económicos, el deterioro de las áreas es evidente y cada día requiere más inversión para poderlas conservar y que no pierdan su valor. La fuente de los recursos viene es de cada propietario.
- b) Pago oportuno de expensas comunes aprobadas en una asamblea legalmente cumplida. No hay compromiso de pago mes a mes.
- c) Cumplimiento de Normas adicionales esenciales aplicables a todas las copropiedades no importa si son grandes o pequeñas tales como (Sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo SG-SST; Habeas Data, seguros de áreas comunes). Esto implica recursos económicos.

El segundo conflicto es incumplimiento de normas de convivencia (a causa del mismo individualismo) cada uno de los Propietarios se han tomado las vías de hecho para hacer de la Persona Jurídica su mejor muestra de fuerza y al mismo tiempo de desconocimiento absoluto de lo que significa vivir en Propiedad Horizontal.

Tales hechos lo demuestran:

- a) uso indebido de apartamentos dándoles destinación diferente a lo establecido en el Reglamento: La Persona Jurídica Rojas Leal P.H., tiene un **uso exclusivo residencial**.
- b) Modificación de fachadas, alteración de áreas comunes y pasillos.
- c) Instalación en áreas comunes de sistemas de video grabación, que van en contravía de la aplicación de la Norma de protección de datos.
- d) Uso indebido del **derecho de uso de parqueo**, este uso indebido por parte de residentes y visitantes, que se toman con vías de hecho dicho uso.

# EDIFICIO ROJAS LEAL P.H.

NET. 901163040-2

Durante mi gestión, me he visto inmersa en conflictos que desde la óptica de la Administración y luego de cumplir el debido proceso exponiendo los casos en reunión de Asamblea de Copropietarios, solo tiene una forma de resolverlo legal y definitivamente y es acudir a las autoridades competentes para que cada tema tenga una resolución; pero me he preguntado: ¿fui contratada para dedicarme a levantar sanciones a cada infracción y ganarme malestar con cada propietario? o peor aún hacer la función de patinadora recorriendo Instituciones y/o centros de conciliación para buscar asesoría e indagar como resolver cada tema? Esto implica desgaste de tiempo y dinero, que el presupuesto del edificio no contempla. Porque los Propietarios y residentes no solucionan sus diferencias por la vía de la convivencia, quieren hacerlo por la vía judicial sin que les cueste.

Entendiendo que la resolución de cada conflicto antes mencionado está en todos y en cada uno de los Propietarios y residentes del Edificio Rojas Leal P.H.

Han contado con una persona en el cargo de la Administración no solamente con experiencia e idoneidad sino además con integridad y responsabilidad, y en respuesta a esos valores, se ha puesto en duda el precio a pagar por los servicios prestados.

En la reunión de la Asamblea de febrero 2020, solicité toda la colaboración a los tres propietarios asistentes con poder, para darle respuesta a los conflictos de forma amigable y cumpliendo el Reglamento y la Ley, pero no hay consenso, pues como reitero cada propietario y sus residentes tienen un interés individual, que, defendiendo dichos intereses, desconocen el verdadero fundamento de la **propiedad horizontal** que tiene un principio básico y es el **interés común**.

Sobre este análisis considero que mis servicios como Representante Legal y Administradora no pueden desarrollar su verdadera función la cual es el cuidado, la conservación de los bienes comunes de la Copropiedad.

Por lo anterior, reitero mi postura expresada en la pasada Asamblea de febrero 2020, el Administrador(a) del Edificio demanda de cada propietario y residente el estricto cumplimiento del Reglamento y las normas que hacen parte del Régimen de Propiedad Horizontal, para que su función se vea, se valore y se pague debidamente. Teniendo esto en cuenta agradezco la confianza y les informo que entregaré el cargo a partir del mes de julio 2020, tiempo suficiente para que sobre este análisis puedan tomar la mejor decisión.

Cordialmente,



Claudia Ma. González C.  
Representante Legal - Administración



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

ANEXO 2

Certificado generado con el Pin No: 200714372731898156

Nro Matrícula: 50C-1309660

Página 2

Impreso el 14 de Julio de 2020 a las 05:55:37 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 última página

A: ROJAS DE CONFORTI JUDITH YOLANDA

CC# 20287572 X 33.33%

A: ROJAS DE DIAZ OLGA MERCEDES

CC# 20222132 X 33.33%

A: ROJAS QUINTERO LUZ CLEMENCIA MARIA

X 33.34%

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 17-06-2015 Radicación: 2015-50714

Doc: ESCRITURA 2275 del 20-04-2015 NOTARIA CINCUENTA Y UNO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION :33.33%

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

DE: ROJAS DE CONFORTI JUDITH YOLANDA

CC# 20287572

A: CONFORTI ROJAS JULIA YOLANDA

CC# 39687918 X

A: CONFORTI ROJAS MARIA CRISTINA

CC# 51614418 X

A: CONFORTI ROJAS MARUZZELLA

CC# 51669993 X

A: CONFORTI ROJAS SALVATORE

CC# 79397672 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 09-09-2015 Radicación: 2015-78680

Doc: OFICIO 1890 del 04-09-2015 JUZGADO 002 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL PROCESO N-2006-00378.

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

DE: DIAZ RUBIO JUAN PABLO FERNANDO

CC# 19372850

A: HEEREDEROS INDETERMINADOS DE PABLO ROJAS LEAL

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 30-08-2019 Radicación: 2019-70423

Doc: OFICIO 41393 del 05-07-2019 OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES DE EJECUCION DE SENTENCIAS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO DERECHOS DE CUOTA: 0430 EMBARGO EJECUTIVO DERECHOS DE CUOTA REF: 004 2017 01274

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

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA".

NIT# 8600030201

A: CONFORTI ROJAS SALVATORE

CC# 79397672 X

ANOTACION: \*\*\* ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ \*\*\* Nro 006 Fecha: 21-02-2020 Radicación: 2020-14553

Doc: OFICIO 2404 del 19-09-2019 JUZGADO 47 CIVIL DEL CIRCUITO ACUE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL REF. EJECUTIVO N.

2019-357

**EDIFICIO ROJAS LEAL PH**  
**ACTA DE LA REUNION DE LA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA**  
**DE COPROPIETARIOS No. 02**

En la ciudad de Bogotá D.C, día 03 de diciembre de 2019 siendo las 3:15 p.m., en el pasillo del piso 2 del Edificio, se da inicio a la Asamblea General extraordinaria del Edificio Rojas Leal P.H., ubicado en la calle 65 No. 8 - 26 de Bogotá, en segunda convocatoria realizada por la Representante legal y Administradora, bajo los términos legales del Artículo 51 Numeral 1 de la Ley 675 del 2001, dando cumplimiento al Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Rojas Leal P.H., para tratar el siguiente orden del día:

1. Verificación del Quorum
2. Nombramiento de presidente y secretario de la Asamblea
3. Presentación y exposición del nuevo propietario apto. 301
4. Análisis de las problemáticas a solucionar y sus respectivas determinaciones y aprobación de recursos económicos, si es el caso.

La señora administradora Claudia González, da apertura a la reunión leyendo el orden del día con los puntos anteriormente descritos, frente a lo cual el señor Daniel Carvajal interviene solicitando que para una próxima asamblea haya más detalle en cuanto a las temas que se tratarán en cada punto, refiriéndose específicamente al número cuatro de la agenda.

Por lo anterior, la señora administradora Claudia González amplía un poco más dicho punto, de la siguiente manera: primer subtema: el uso de los parqueaderos; segundo subtema: manejo y uso comercial del apto. 101; y tercer tema: uso residencial del apto. 401 que según reclamación e información recibida está siendo usado para turismo. Son los tres temas que están afectando la convivencia.

Adicionalmente, el señor Emiro Andrade, hace una acotación al respecto de lo expuesto por el señor Carvajal, y manifiesta que también solicita se incluyan dentro del punto 4º, un listado de 12 problemáticas que consideran no se puede esperar hasta el año entrante y solicita sea escuchado.

La señora Administradora responde que los puntos que se tratarán durante la asamblea son del conocimiento de los asistentes. En la primera reunión se informó; de la misma manera el señor Emiro, solicita especificidad al respecto.

Sin embargo, la señora administradora aclara que, aunque no se ampliaron los temas si está establecido el orden del día, pero como hay quorum los asistentes a la asamblea determinarán si se aprueba escuchar la solicitud del propietario del apto. 201, para saber qué temas son. Se aprueba escuchar lo planteado por el sr. Emiro Andrade.

Se aprueba incluirlas para información de los asistentes.  
Se continua el orden del día.



### 1. Verificación del Quorum

Se verifica la asistencia que esta soportada con la planilla de firmas, anexa a la presente acta contando con quórum inicial del 67% el cual permite dar inicio a la Asamblea para deliberar y decidir.  
Planilla de Firmas.

EDIFICIO ROJAS LEAL P.H.						
REUNION DE LA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA 2019						
LISTADO DE ASISTENCIA 03 DICIEMBRE DE 2019						
#	APTO.	COEFICIE	NOMBRE PROPIETARIO	NOMBRE ASISTENTE	PODER	OBSERVACIONES
1	101	32.572	/	/	/	Asisten - Apoderadas
2	201	22.476	<i>Emiro Andrade</i> EMIRO ANDRADE	<i>Emiro Andrade</i>		
3	301	22.476	RAMON ESTEBAN LABORDE	RAMON LABORDE		
4	401	22.476	DANIEL CARVAJAL	<i>Daniel Carvajal</i>		
TOTAL COEFICIENTE		100.000				

VERIFICACION QUORUM: 67.428 %

*Alfredo Quintero C.*  
Administrador

## **2. Nombramiento de presidente y secretario de la Asamblea**

La Administradora informa que para continuar el orden del día se debe hacer el nombramiento del presidente y secretario de la Asamblea, manifiesta a los asistentes que, en su calidad de Representante Legal del Edificio, respetuosamente le propuso al señor Ramón Laborde nuevo propietario del apto. 301, que ejerciera el rol de presidente de esta Asamblea, en razón a los temas que se trataran en esta asamblea y que involucran a los propietarios de los aptos. 201, 101 y 401, esto con el fin de evitar un conflicto de intereses respecto a la dirección y toma de decisiones en de esta Asamblea, como ya aconteció en la asamblea anterior.

Los Asambleístas aprueban dicho nombramiento de manera unánime y de esta forma el señor Ramón Laborde, queda como presidente y la señora administradora Claudia González como secretaria.

## **3. Presentación y exposición del nuevo propietario apto. 301.-**

La administradora comienza haciendo una introducción para abordar este tema, comentando que algunos propietarios le enviaron un correo pidiendo que se les informara, cuál era el manejo que se le iba a dar a las obras en el apto. 301. a lo cual ella respondió que se enteró sobre el tiempo que dicho apto., había sido vendido, y que el nuevo propietario señor Ramón Laborde envió correo solicitando una reunión con los vecinos. Se consideró la posibilidad de incluir el tema en el orden del día, para presentarse y contar sus proyectos de remodelación de manera formal.

Por lo anterior, el señor Ramón Laborde se presenta de manera formal frente a los miembros de la asamblea, compartiendo algunos datos generales y personales, además de compartir y describir detalladamente su intención de realizar algunas modificaciones y remodelaciones al apto. adquirido.

La señora Pilar Quiroga, esposa del nuevo propietario, y de profesión arquitecta, clarifica que todo se manejará dentro de los horarios permitidos y se operará en el mayor orden posible para no causar incomodidad, además que hará el proceso de identificación pertinente y de seguridad de las personas que trabajarán en la obra y que igualmente reportará debidamente si se llega a presentar algún tipo de anomalía o inconveniente. Comenta que la obra puede durar aproximadamente unos 15 días.

Los señores Laborde, aclaran también que se revisaron los documentos del trámite de una licencia de construcción vigente hasta mitad de año 2.020, de la cual solo modificaran unas áreas del apartamento sin intervenir columnas o elementos que afecten la estabilidad de la construcción; copia del permiso de Curaduría se pegará en la ventana de ingreso y del apto. La señora Pilar Quiroga, clarifica también que no se hará modificación de la fachada, ante lo cual la señora administradora expresa estar de acuerdo con lo mencionado en el sentido de que las fachadas son áreas comunes que no se deben modificar, sin embargo, en este edificio, esta normatividad no se tuvo en cuenta, y a su llegada ya había varias modificaciones en el estilo de los ventanales, por eso ya está permitido el modelo de ventana al interior del patio. Comenta que lo que se busca es aprovechar lo máximo los espacios. Se da lectura a una comunicación de la estabilidad del edificio y la calidad de la construcción. Informa que en la Curaduría le dieron varias recomendaciones al respecto tales como colocaran un aviso para claridad a los vecinos, igualmente levantar un acta de vecindad para establecer posibles afectaciones.

La Administradora comenta que lo importante en estos procesos es que no se vaya a modificar las fachadas porque son áreas comunes.



Luego de la exposición de los señores Laborde, y suficiente explicación de las obras a realizar en su apto. 301, la asamblea aprueba lo expuesto por los nuevos propietarios y le dan la bienvenida a la nueva Familia.

#### **4. Análisis de las problemáticas a solucionar y sus respectivas determinaciones y aprobación de recursos económicos, si es el caso. –**

La sra Claudia González, Administradora cede la palabra al presidente para continuar con el orden del día.

La señora Maruzzella Conforti, propietaria del apto. 201, pide la palabra y solicita que se le escuche en este punto para exponer su caso y su propuesta de solución.

Los Asambleístas le aprueban el uso de la palabra.

La sra. Maruzzella expresa que teniendo en cuenta que, por su condición física, le es muy difícil bajar y subir escaleras, que averiguando posibles soluciones sin tener que acudir a modificaciones como la construcción de una rampa entre otros, propone la instalación de un elevador mecánico (cuyos gastos correrían por cuenta del apto. 201), que se pueda instalar en el patio interior # 2, el que da frente a los garajes, y hasta el apto. 201, de esa manera no habría necesidad de alterar ninguna otra parte del edificio, solo adecuar la entrada en la parte de las celosías. Reitera el sr. Emiro esposo de la sra. Marucela que los gastos los asumen ellos.

La administradora pregunta cuál es la recomendación del Técnico para la ubicación exacta del elevador, a lo que se clarifica que quedaría al lado del tanque de reserva.

El señor Daniel Carvajal indica que, de acuerdo a la Ley 675/2001 y el Reglamento, para la validación de esta propuesta es necesaria la aprobación de la mayoría, es decir del 70% de los Copropietarios, y teniendo en cuenta la situación actual del apto. 101, deja imposibilitada esa opción, por tanto, recomienda tomar nota y en la próxima Asamblea tratar el tema. Por razón de que es un cambio de uso.

Los asistentes a la asamblea están de acuerdo en dejar el tema para análisis de una nueva asamblea y queda el tema pendiente para cuando se pueda contar con el porcentaje aprobado de ley, que incluya el quorum del apartamento 101.

El sr. Ramon pregunta porque no se puede contar con el quorum del apto. 101. Se responde que este apto. tiene varios propietarios y representantes y el Reglamento establece que para asistir a las Asambleas debe asistir solo un representante por apartamento y como no hay acuerdo interno, para buscar un representante, no se puede contar con dicho porcentaje. Comenta el señor Daniel Carvajal que esta es una problemática de las ultimas asambleas.

Pide la palabra el señor Emiro Andrade para exponer los puntos que considera importante tratar.

El señor Daniel propone que esos temas los pueda tratar el Consejo.

La Administradora confirma a los asistentes que el Edificio por norma no requiere Consejo por eso el Reglamento no lo establece. Se requiere Consejo para Edificio o Conjunto de más de 31 apartamentos. El señor Daniel Carvajal propone que se revise la posibilidad de tener el Consejo para que este pueda tratar temas de menor trascendencia.

El presidente de la Asamblea otorga la palabra al señor Emiro Andrade quien da lectura a los temas de su propuesta:

1. Alarma en el apto. 101, el inconveniente que se sigue presentando con la alarma del apto. 101 y que ya se había hablado en la pasada asamblea de quitarla. Esto no se ha cumplido.
2. Está relacionado con el bloqueo al garaje del apto. 201 e invasión de los espacios comunes del edificio por parte del 101.
3. El uso comercial de los aptos. 101 y 401, siendo que el edificio es de uso residencial.
4. La contratación de un seguro para las zonas comunes del edificio. En este punto la Administradora interviene para aclarar que, desde el mes de mayo 2019, el edificio ya está asegurado y al correo de los propietarios se les envió la copia de la póliza. De esta manera, la asamblea da por ejecutado este punto.
5. La limpieza de los grafitis de la pared de entrada al edificio. Responde la Administradora que se tiene la cotización pero que recomienda no hacerlo por ahora por el tema de las marchas, secunda la propuesta el señor Carvajal.
6. Tanques de depósito de agua, la administradora interviene para aclarar que ya se tiene la cotización para solucionar el tema, pero que los recursos no alcanzan.
7. Cerradura y seguridad especialmente de la "jaula". La Administradora responde que se ha cambiado dos veces pero que se cambiara la chapa por seguridad.
8. Uso que le da el apto. 101 al patio común (para un cementerio de llantas).
9. Unificación de la iluminación de las zonas comunes, labor que se empezó, pero no se terminó. Luz en chut de basuras y otras áreas.
10. Adaptación del salón del semisótano para la oficina de administración. Se dijo que debe hacerse pronto para la nueva Asamblea.
11. El sistema de seguridad con cámaras para el edificio. En este punto la señora Sofia de Laborde, menciona que sería importante cambiar el sistema de puertas de acceso a los garajes, precisamente por temas de seguridad, comenta que cuando llega de noche es difícil abrir la puerta pronto y a veces se encuentran habitantes de la calle en esa área.

La administradora argumenta que durante este año se ha tratado de reparar de forma parcial, presentando por el desgaste de la puerta, se comentó de la posibilidad del cambio, por lo cual ella hizo algunas cotizaciones para ver otras opciones que serán tema para tratar en la asamblea de febrero 2020.

A continuación, la administradora aclara que algunos de los puntos anteriores ya están resueltos y los otros se trataran en la asamblea de febrero 2020.

Se prosigue con el orden del día.



### Primera Problemática uso de vivienda turística del apartamento 401:

La Administradora hace una introducción sobre el tema de alquiler de aptos., y o habitaciones como viviendas turísticas. Manifiesta que en todo el mundo es conocido el manejo de alquilar apartamentos y/o habitaciones por días o semanas para favorecer la economía del propietario, que esto es una práctica que ya en Colombia se está presentando y que está regulada por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo. Decreto 2590 de 2009, Artículo 2º y el Decreto 2119 del 15 de noviembre 2018. Argumenta que este modelo no es que esté prohibido, pero para usar un apartamento sometido al régimen de propiedad horizontal teniendo un uso exclusivo residencial, se debe reglamentar y eso tiene un proceso que inicia con la aprobación en la Asamblea.

En el caso del Edificio Rojas Leal, se requiere cumplir un trámite que comienza por pedir la aprobación de la Asamblea de Copropietarios, para luego hacer un segundo trámite de inscripción en el Registro Nacional de Turismo, teniendo dicho registro, la Administración debe hacer unas tarjetas de registro y control en el ingreso de las personas que van a usar el lugar. Este proceso se dificulta para el caso del Edificio Rojas Leal por no tener portero.

Habiendo expuesto la reglamentación sobre vivienda turística, la Administradora procede a informar que al inicio del año recibió información que el apartamento 401, había sido remodelado y que se estaba alquilando por habitaciones; manifiesta que se trata en esta asamblea por ser una preocupación de los vecinos por la seguridad y la convivencia del Edificio. La Administradora pregunta al señor Daniel Carvajal propietario del apto., 401 cuál es su respuesta a esta queja.

Responde el señor Daniel Carvajal, que sus contratos están bajo las normas de la vivienda urbana como cualquier otro apartamento en renta, que la duración de los contratos en todos los casos es superior al mes, informa quienes son hoy sus inquilinos, tres personas que actualmente están viviendo en el apto. 401 de forma permanente. Son tres personas conocidas por Él; Aclara que entiende el concepto de vivienda turística y las incomodidades que pueden generar para los demás vecinos, entiende también que puede ser incomodo un negocio en el primer piso; por lo que él no cree que ese modelo funcione en este contexto del Edificio Rojas Leal, y por esa razón y apegado a la ley, reitera que sus contratos de arrendamiento están firmados por más de un mes y no es una vivienda turística son contratos.

El señor Emiro Andrade, pregunta que, si son contratos de arrendamiento normal, por qué en la página que tiene se publicita, y eso es comercial.

El señor Daniel Carvajal responde que precisamente por temas publicitarios se maneja de esa forma en la página, pero que se trabajan contratos regulares de arrendamiento de vivienda, y eso no lo hace comercial.

La Administradora clarifica nuevamente, que lo importante por la tranquilidad de los copropietarios, es tener en cuenta que no puede existir una constante fluctuación de inquilinos que puedan afectar la seguridad del Edificio. Por esa razón, los contratos no pueden ser menores al tiempo exigido por ley.

El señor Daniel aclara que entiende lo molesto que es, así como lo es el tema del ingreso de las motos a los parqueaderos, porque el Edificio por su composición es un caso especial. Expresa que Él es el responsable del pago de los servicios, de la administración y por eso no hay problema.

La Administración expresa que lo importante es que no se arriende por menos del tiempo permitido por ley y que el mismo propietario sepa a quien le está arrendando. Sino se cumple este proceso de renta, la administración dando cumplimiento a la Norma debe reportar la situación a las entidades pertinentes o de lo contrario puede generar una sanción a la misma administradora y al propietario.

La señora Maruzzella propietaria del 201, reitera que el contrato debe ser por mínimo tres meses y el señor Daniel Carvajal indica que de ser necesario mostrará la ley que le permite alquilar por un mes.

El señor Emiro expresa que se está arrendando como vivienda turística, porque él ha visto ingreso en temporadas de diferentes días a personas extranjeras.

La señora Administradora cierra el punto, reiterando que para el señor Daniel Carvajal, debe ser claro que el apto.401, no tiene el registro para funcionar como vivienda turística.

El señor Ramon Laborde, presidente de la Asamblea y propietario del apto. 301, manifiesta que su mayor preocupación es que haya una gran cantidad de gente rotándose el manejo de las llaves de ingreso al Edificio, por eso propone que si es necesario buscar otro sistema donde el acceso sea a través de la huella u otro tipo de sistema digital, donde se pueda borrar la clave para evitar el acceso de otras personas desconocidas cuando ya no estén habitando, porque puede darse que saquen una copia de las llaves. Recomienda ese cambio porque el día que pase una situación, pues se genera una reclamación hacia el sr Daniel Carvajal. Diferente sería si hubiera un Guarda que puede controlar quien ingresa y en qué estado lo hace.

Reitera el señor Daniel que entiende la preocupación de los Vecinos y que, de ser necesario, él mismo puede presentar a las personas que están viviendo actualmente en el apto. y cuando sean otros los inquilinos, lo hará de nuevo.

El señor Emiro Andrade, manifiesta que con la explicación dada por el señor Daniel queda tranquilo pero que, si solicita que él mismo maneje debidamente y de manera cercana, el tema de seguridad con las personas que ingresen, solicita al sr Daniel que se comprometa que dentro de las personas tenga total control de esa parte de la seguridad, para que se sepa quien ingresa.

El señor Daniel responde afirmativamente y dice que comparte la preocupación y estará al pendiente de la situación y que es válida la idea de mejorar el mecanismo de ingreso.

Prosigue la señora administradora con el orden del día en el punto 4:

**Segunda problemática: refiere al cambio de uso comercial del apto. 101.** La Administradora comienza aquí describiendo la situación de la siguiente manera: cuando recibió el edificio el año pasado, fue informada de la problemática del uso del parqueadero que convella a otra problemática, en el apartamento 101, explica que, al haber consentido el arriendo para que funcionara actualmente una Empresa sin importar quién sea el dueño, significaba que se iba a generar el ingreso y salida de un número de empleados de esa empresa, al prescindir de este proceso, al eliminar esa aprobación de mantener el uso comercial, y darle el uso exclusivo residencial según el reglamento, pues se soluciona una parte de la problemática. Porque en este momento se atraviesan las motos en cualquier lugar y como Administradora no puede estar haciendo reclamación a visitantes o empleados para



evitar mayor conflicto, y eso hace que se piense que la Administradora esta parcializada y no es así, lleva todo el año tratando de mantener la convivencia. Comenta que en su momento hablo con el sr Orlando Diaz, en calidad de arrendatario del 101, quien le informó a esta administración que el arriendo lo está recibiendo el apto. 201, si están recibiendo el arriendo durante tanto tiempo, significa que están consintiendo el uso del apartamento 101 como uso comercial. Continúa la Administradora explicando

El señor Salvatore Conforti, hace la pregunta de que hay que hacer para resolver la situación.

Responde la Administradora que hay que poner orden el tema. Comenta, además, que cuando se asume la representación legal de una copropiedad, se asume también unas responsabilidades legales, una de ellas ante la Alcaldía, donde al momento de inscribirse debe certificar que la propiedad es de uso residencial.

Por eso como Administradora pide en esta asamblea que los asambleístas aprueben que este manejo se deje de hacer y que el apartamento retome el uso residencial, quizás esto implique que tengan un mayor conflicto familiar. Pero considera que este conflicto se lo han dejado a la Administración y a los demás propietarios como un problema de convivencia. También aclara que, desde el inicio de su gestión, explicó tanto a los residentes del 101 como del 201 que debían solucionar este conflicto, para efecto de mejorar la convivencia. Igualmente les explica a los asistentes que a diferencia de la propuesta de la señora Marucela Conforti sobre la instalación de un ascensor mecánico, esto es la restitución del uso de un bien que está destinado exclusivamente para uso residencial y se está usando como comercial. La Asamblea lo que debe hacer es ratificar y hacer respetar el uso según el reglamento.

La señora María Cristina Conforti Rojas comenta que nunca se pidió permiso para usar el apto. 101 como comercial.

La sra. Pilar Quiroga, ratifica que lo que se busca es respetar es el uso y que se use como residencial.

El señor Daniel Carvajal expresa su opinión es que nunca se ha cambiado el uso, expresa que el edificio es de uso residencial y se le está dando un uso comercial, dice que hay unos hechos y no sabe si, también unos derechos, que hay una historia, que no sabe cuánto hace que el apartamento se está usándose así, que eso lo saben los dueños. Expresa y habla también en alguna forma representando al sr. Ramon, de que es una problemática familiar y pide dirigiéndose a la familia Andrade Conforti-Rojas, que son Ustedes quienes deben resolver las cosas, expresa que es muy incomo terminar en un sándwich familiar, dice que él compro sabiendo que había una oficina y un tema comercial, si le preguntan que prefiere no sabría ahora y no respondió en el momento.

La Administradora toma la palabra para hacer la indicación a los asistentes que se debe tener la misma equidad frente a la toma de las decisiones que haga esta Asamblea y tal como se comprometió al apartamento 401 de darle el uso residencial, igualmente debe haber el mismo compromiso para el apartamento 101, y como el tema es de familia por el uso que se está dando.

Se discute el tema sobre lo que la Asamblea le corresponde y lo que le corresponde hacer a la Familia Conforti Rojas -Diaz, para resolver y que el apto. 101 tenga el uso residencial.

Debatido el tema se propone votar.

El señor Daniel Carvajal ratifica lo dicho por la Administradora, respecto que si es una problemática familiar que debe ser resuelta internamente. Que definido si está, el uso residencial del edificio tal como lo define el uso del suelo y la UPZ que la regula. Expresa que la Asamblea no define eso, lo define la licencia, entonces los vecinos no pueden cambiar este uso, por esta razón la asamblea no puede decidir sobre eso.

El señor Ramon Laborde, presidente de la Asamblea, dando orden a la discusión, comenta que, habló con el sr Orlando Diaz, arrendatario del 101, para preguntar qué pasaba y como resultado de dicha conversación recibió en su chat copia de una carta donde claramente parte de los dueños del 101, aceptaron recibir renta de este uso comercial, por tanto, han estado de acuerdo sobre el uso, por esta razón el sr. Orlando se respalda en esa aprobación de los demás propietarios del mismo apartamento.

Luego del debate se propone votar que el apartamento 101 según la UPZ, la licencia y el Reglamento, se le dé el uso residencial.

El señor Ramon Laborde procede a la votación:

El apto. 201 vota a favor del uso residencial

El apto. 301 dice que está de acuerdo en que se cumpla la ley uso residencial

El apto. 401 vota porque se respete la licencia con los usos que se permitan en la Ley, según la UPZ.

El sr. presidente de la Asamblea, retoma diciendo que nadie va a probar nada contrario a lo que dice la ley, ya los mecanismos para hacerlo serán por una parte entre los mismos copropietarios del 101. Manifiesta que los demás copropietarios no son jueces del contrato que se haya suscrito entre los dueños y el arrendatario del apto. 101. Se busca es dar cumplimiento al Reglamento.

Se da lectura al Reglamento de Edificio que dice en su artículo 9°. Destino de las unidades: "cada una de las cuatro unidades de que compone el edificio se podrá destinar a vivienda unifamiliar exclusivamente".

También se deja constancia que esta convocatoria siendo en segunda citación tiene el quorum para decidir.

Continúa el orden del día:

**La administradora trata la tercera problemática relacionada al uso de los parqueaderos:**

Hace una introducción explicando que, este tema es el otro 50% de la problemática que se genera en los parqueaderos, considera que dándole el uso residencial al apto. 101, ya el ingreso de personas será menor y solucionaría los problemas de convivencia, que involucra a toda la comunidad.

Comenta la señora Claudia González, que para la administración es muy complejo tratar de solucionar un problema en el que están involucrados miembros de la misma familia y este es el uso de los parqueaderos. Continúa diciendo que el señor Emiro Andrade como representante del apto. 201, ha reclamado sus derechos exclusivos del parqueadero por las escrituras de su propiedad. La Administración como representante legal ha revisado el Reglamento del Edificio Rojas Leal y este dice algo diferente a lo que está en las escrituras de venta, que luego de una segunda venta la escritura

dice otra cosa. Expresa que, si luego de tratarse el tema en esta asamblea no hay acuerdo, será necesario ir a otra instancia para dirimir el conflicto. Pide al sr presidente de la Asamblea dé el uso de la palabra. También que se deje constancia en el acta cual es la posición de Claudia González en su calidad de representante legal.

Pide a los asistentes se le permita leer para todos la comunicación que compartió en la mañana al correo electrónico de todos copropietarios, comunicación que recibió de parte de los señores Orlando Diaz y Mercedes Diaz, herederos también del apto. 101.

El señor Ramon Laborde aprueba la lectura del documento recibido por la Administración.

El señor Emiro Andrade, expresa que, sobre dicho correo, también envió correo en respuesta y pide que por equilibrio se dé también lectura a su comunicación. Propone que se resuma el problema y se trate el asunto entre los asistentes, dice que lo planteado en la carta como un problema no existe para los propietarios del 201.

Responde la Administradora que no tiene conocimiento de la carta del sr Emiro Andrade como respuesta porque ya no revisó el correo del edificio.

El señor Ramon Laborde, expresa que como presidente puede resumir las dos posiciones de que trata el problema.

Una posición es que el garaje en total, es un área común y que se reparte igualitariamente entre los 4 apartamentos, lo cual quisiera decir que cada uno puede guardar dos carros. El problema es que como hay tres hileras de garajes con tres puertas de ingreso o sea el que llega primero parquea, pero el otro no puede cuadrar, esa es una posición.

La otra posición es la que dice Emiro Andrade propietario del 201, quien dice tener una escritura pública donde se le otorga un derecho exclusivo de garaje para el 201 y los otros tres apartamentos tienen un uso de garajes, pero no establece cuales.

La señora Marucela Conforti dice que también el apto 402 tiene un uso independiente.

El señor Daniel Carvajal, propietario del apartamento 401, expresa que más que un derecho de uso exclusivo, ha sido un acuerdo familiar que se estableció hace años más de 40 años, ellos lo saben, de que el apartamento 401 usa esa hilera, pero en el reglamento por ningún lado aparece que esa hilera le corresponde al 401.

El sr Ramon Laborde, resume que luego de la reunión, se desplazó al banco Davivienda para comentar sobre la situación pues había comprado el apartamento 301 en leasing, por lo que consideró necesario informar sobre el problema del uso de los garajes, que teniendo en cuenta que ellos habían visitado el edificio y revisaron los documentos efectivamente verificaron que había un derecho de uso de los garajes. Comenta que en la reunión pasada extraoficialmente fue informado que solo tenía derecho a un solo parqueadero, por lo que expuso al banco que si esto era así él se echaría para atrás de la negociación, porque a él le vendieron un derecho de uso según el reglamento, es decir con el derecho de uso de dos espacios.

Pero en Davivienda le respondieron que a menos que haya otros documentos, que el banco no tenga a la mano, lo vigente es lo que está en el Reglamento del año 1970 y ahí no se dice nada sobre el derecho de alguno en especial de ninguno sino todos por igual. Otra cosa es el acuerdo interno a que puedan llegar en el uso de los garajes. Comentó en el banco, que ya los propietarios están para buscar ayuda de un arbitraje en la Cámara de comercio. También le informaron en el banco que, la propiedad en Colombia tiene una trazabilidad, y que el comprador puede saber y hacerle un seguimiento al inmueble, de donde vino y hasta dónde llega. Consideraron en el banco que no es un problema complejo y que no ven la necesidad de iniciar proceso; le recomendaron reunir todos los documentos como escrituras individuales y en un consultorio jurídico y cada apartamento puede llevar su abogado para que hagan la trazabilidad de las escrituras. Si ya no hay acuerdo entre las partes, se lleva ante un árbitro que resuelve el asunto. Considera el señor Ramon que, en la práctica, y como hasta ahora llega al edificio, en realidad no sabe si hace falta espacio y pide resolver el asunto.

El señor Ramón Laborde, hace la acotación como presidente de la asamblea, de que hay maneras de solucionar esta situación, como la distribución equitativa del espacio con el que se cuenta, para evitar tener que ir a un pleito. Propone acudir a un abogado que evalúe la situación nuevamente y clarifique si realmente hay un problema jurídico o no; ya después de esto cada copropietario podrá evaluar si le conviene o no lo establecido. También propone que cada copropietario tenga un abogado como representante legal, para que cada quien tenga quien le defienda sus intereses y haga valer su posición frente a los otros. Comenta que Davivienda no compraría un apto. sin garaje.

El señor Daniel Carvajal, pide que se aplique la misma lógica, que se aplique la Ley, interviene para decir que la situación debería solucionarse de una forma un poco más creativa y de ser necesario buscar un espacio adicional para construir parqueadero, hacerlo, teniendo en cuenta que se debe contar con el propietario del apto. 101 y la problemática que hay respecto a esta parte, porque se necesita la votación del apto. 101, de lo contrario que simplemente se aplique la ley, que la Administración haga una consulta.

La señora Administradora, dice que ya se había hecho una consulta con uno de los mejores abogados especializados en propiedad horizontal Dr Jorge León Forero, quien expresó verbalmente que ninguna escritura puede estar por encima del Reglamento del edificio, más cuando las escrituras fueron hechas mucho después de la elaboración del Reglamento, por tanto, todos los apartamentos tienen el mismo derecho de uso de los garajes.

La Administradora adiciona que cuando alguien compra un apartamento en propiedad horizontal, se somete al Reglamento. Cuando el propietario Rojas le vende el apartamento a don Eliodoro en ninguna parte habla de un uso exclusivo de parqueaderos, escritura que está sometida al Régimen de propiedad horizontal. Por otro lado, la ley 675 del 2001, establece que los derechos de uso refieren a que ninguno tendrá mayores derechos en el uso de las áreas comunes que otro propietario, independiente del metraje del apto.

El señor Emiro Andrade pide se aclare eso y que se vaya al Genesis de la construcción y la sra. Maruzzella Conforti es quien más conoce la historia.

La señora Maruzzella propietaria del apto 201, interviene para decir que, basados en la historia de construcción del edificio, hay que entender que el reglamento del mismo no es igual a cualquier edificio común de propiedad horizontal entregado por una Constructora, ya que, quien lo construyó, lo hizo

pensando en su familia, pero su prioridad fue el mismo con su señora por eso se adjudicó el apartamento del primer piso de 408 mts., con un semisótano. Hace una descripción del apto. 101, para clarificar que no se puede decir que hay una repartición equitativa de espacios porque si hay ciertas áreas que son de uso exclusivo, tales como los patios internos del 101. Y el otro patio si es de uso común. Comenta que en el Reglamento del Edificio aparecen los garajes como un bien común y en las escrituras si se registra la asignación de los espacios de los garajes. Es así que para el caso del garaje del 401 aparece una entrada independiente y se define que es un garaje son 13 mts., desde la puerta del garaje hasta el fondo y puede parquear dos vehículos. Y respecto del 301 tiene uso de un vehículo es decir un solo garaje. Y del apartamento 201 dice que tiene un uso exclusivo, argumenta que se toma el nombre de garaje de la escritura del sr Carvajal que dice tres garajes desde la puerta hasta el fondo. Continúa su explicación diciendo que en las escrituras del 101 no quedó adjudicado ningún uso de garaje y eso es lo que tiene hoy en disonancia.

Pregunta el sr Ramon si todas las escrituras están a la mano y se trate las dos posiciones.

El sr. Emiro toma la palabra y expresa que sobre la explicación dada por la sra. Maruzzella muestra que no existe tal problema, porque según su concepto lo que dicen las escrituras es que el 101 no tiene asignado un garaje y si no tiene asignado, porque reclama, pero además diciendo que el 201 le está quitando el derecho al 101, por lo cual considera que no existe problema. Continúa el sr Emiro expresando que de acuerdo con las escrituras el apto. 301 tiene el uso de un garaje para un vehículo. Comenta que lo que se estaba haciendo es que el espacio lo estaba usando el 101 pero que nadie lo puede reclamar como suyo. Argumenta que por costumbre el 101 puede usar un espacio de garaje.

Dice el sr. Daniel Carvajal dice que independientemente a quien este arrendado pregunta que derechos le asiste al apto. 101 y si por reglamento no tiene garaje es un elefante blanco.

¿Pregunta el sr. Conforti a la Administradora cual es el planteamiento del Abogado León frente al problema expuesto?

La Administradora responde que la respuesta del Abogado, y la consulta a otros es la misma y es hacer cumplir lo escrito en el Reglamento. Reitera que al someterse el edificio al Régimen de la propiedad horizontal se someten los derechos de todos y para dirimir el tema se debe hacer respetar el reglamento sin importar la cultura de uso, considera que seguramente se hicieron no fundamentadas sobre el reglamento sino sobre una cultura.

El sr Emiro Andrade toma la palabra para comentar que la Administración está dando a entender que hay una contradicción entre el reglamento y las escrituras, según lo expresado respecto de que hay que hacer cumplir el Reglamento y el sostiene que no la hay. Clausula 8ª... "Del Reglamento, al final dice son igualmente los bienes comunes todos aquellos sobre los cuales ningún propietario podrá invocar su dominio, por no haber sido expresamente adjudicado como tal en el Reglamento y en el respectivo título de dominio..." Argumenta que el reglamento signa los usos comunes, pero deja en pie el título de dominio que dice que tiene derecho y las escrituras.

La señora Marucela Conforti, manifiesta que el tema de los parqueaderos va más allá del uso de los garajes y le solicita también a la Administradora que intervenga en la medida de sus posibilidades con respecto a los residentes del apto.101, en donde ellos se han mostrado agresivos en sus actitudes con los propietarios del apto. 201, esta dispuesta a guerrear por su apto y por el edificio, que no ve

La señora Marucela Conforti, manifiesta que el tema de los parqueaderos va más allá del uso de los garajes y le solicita también a la Administradora que intervenga en la medida de sus posibilidades con respecto a los residentes del apto. 101, en donde ellos se han mostrado agresivos en sus actitudes con los propietarios del apto. 201, esta dispuesta a guerrear por su apto y por el edificio, que no ve arreglo de buena voluntad. Considera que no es posible que quiera llegar a su casa y se le impida la salida y entrada de sus vehículos, porque le colocan una moto frente a la puerta de su carro, considera que están bloqueados. Comenta igualmente que se trata de solucionar los problemas hablando pero que el sr. Orlando no da la cara. Que esas vías de hecho no las puede hacer. Que envió un correo a la Administradora y no respondió.

Se toma la palabra la sra María Cristina Conforti, para expresar que la Administradora está en contra de los residentes del 201, porque no les atiende sus reclamaciones sobre el mal trato, recibido de parte de los residentes del 101, dice que han tenido que defenderse de las personas de abajo y de la administradora.

La Administradora responde que ella ha tratado de mediar frente a un problema que lleva mucho tiempo y es de familia, considera que lo dicho por la Sra. María Cristina no es cierto, dado que la razón de la presente reunión de Asambleístas es para dar una solución a los conflictos de convivencia generados por propietarios de un mismo apartamento. Resalta y deja en claro en esta reunión, que se le permitió la asistencia a dicha asamblea a la Sra. María Cristina Conforti para hacer sus aportes, pero no para denigrar del trabajo de la Administradora. Considera que la están culpando de un problema que lleva años sin resolver y que es de familia.

El señor Daniel Carvajal interviene y pide respeto para con la Administradora, porque considera que los propietarios del 101 y 201, tienen un problema familiar que deben resolver internamente.

Interviene el sr. Salvatore Conforti quien comenta estar de acuerdo con lo planteado por el sr Ramon frente a la propuesta de Davivienda, teniendo en cuenta que ya hay una trazabilidad.

El señor Ramon comenta que lo recomendado por el Banco Davivienda es que antes de desbaratar el negocio, se recopilen todos los documentos pertinentes de cada apto. y se haga la trazabilidad de donde salió, el derecho que tiene cada escritura.

El señor Daniel Carvajal, como propietario del 401, expresa su posición y es que se aplique la ley, comenta que El compro su apartamento con unos derechos y es un acuerdo familiar que como reitera es de mas de 50 años, pero él acepta que se debe aplicar la ley, y solicita que le dejen de ese lado y si toca porque la ley así lo establece y si pierde ese derecho pues él ya mirara que hacer. La única petición que solicita es que en relación a ese acuerdo ancestral cree que como familia y como copropietarios deben resolver el problema.

Debatio el tema, para concluir este punto, la administradora explica: que en caso de no ponerse de acuerdo en esta asamblea en el sentido de aceptar lo estipulado en el Reglamento y permitir que todos disfruten del mismo derecho al derecho que les asiste el uso de los garajes.

Las opciones de solución del conflicto: la primera es acudir al centro de conciliación según el proceso del Reglamento. La Administradora con el acta aprobada donde dejo constancia que no hubo acuerdo, acude a la Cámara de Comercio para hablar con un abogado, quien hará una citación a los respectivos

propietarios, para que el tema sea expuesto allí y se reciba de esa forma la directriz específica con respecto a lo que es válido o no para solucionar definitivamente la problemática.

La sra. Maruzzella, pide la palabra y expresa que ella acudió vía internet a la página de la Cámara de comercio, que para hacer la conciliación se paga un valor, pero el resultado si no hay acuerdo. De ahí se tendría que ir a otra instancia.

El señor Emiro propone que mientras se hace eso, se debe tener en cuenta lo que está en la escritura.

La Administradora expresa que no es una decisión consensuada.

El señor Emiro, propone también, que antes de terminar la asamblea y mientras se realiza el debido proceso, se establezca una norma que indique, que ningún propietario puede bloquearle la salida o a la entrada a otro residente y que si esa persona, después de haberle llamado la atención, no acata la decisión, se le aplique y cite.

La administradora dice con respecto a lo anterior, que ya ha solicitado al sr Orlando sobre el manejo de sus empleados. Comenta que teniendo en cuenta que la asamblea aprobó que se restituya el uso residencial al apto. 101, la Administración enviará una carta a la persona que está haciendo uso del apto. 101, para ratificarle que puede hacer uso de las áreas comunes solo en el espacio que le es permitido, no en áreas de acceso. Igualmente informará a los residentes del 101, que de acuerdo a lo tratado y aprobado en esta asamblea debe darle el uso residencial al apartamento.

La señora Maruzzella, también solicita que no se ocupe el área de los contadores de energía deben estar libres por evitar cualquier problema.

El sr Ramon, expresa que él no va a esperar mucho tiempo y va a revisar el tema porque necesita una solución rápida, recuerda que Davivienda dio la solución en derecho.

Se resuelve: no acudir por ahora, a la Cámara mientras se estudia por cada propietario que hacer.

El señor Daniel Carvajal propone a los propietarios del 201, que como afectados y/o beneficiarios de los garajes, hagan la consulta a un abogado de ciertos quilates y emita un concepto escrito donde avalen la posición jurídica de dicha posición de los implicados. También se propone que cada uno recomiende Profesionales en derecho para que emitan el concepto, se aprueba que del presupuesto del Edificio se pague el costo del concepto del abogado elegido.

Debatido todos los temas se da por termina la reunión de la Asamblea.

Para todos los efectos legales de la presente reunión se incorpora el audio de la misma.

Cierre de la reunión: una vez agotado el orden del día, se levanta la sesión, siendo las cinco y treinta (5:30) pm., del día tres (03) de diciembre de 2019, y en constancia firman como aparece.

  
RAMON LABORDE

Presidente Asamblea

  
CLAUDIA Ma. GONZALEZ

Secretaria Asamblea 14

**EDIFICIO ROJAS LEAL P.H.**

NIT. 901.630.040-2

**EDIFICIO ROJAS LEAL** <edificiorojaslealph@gmail.com> mié., 20 de  
nov. de  
2019 07:34

para Daniel, Ramón, Emiro, Salvatore, Orlando, Maruzzella, María, JULIA

Señores  
Propietarios  
Edificio Rojas Leal

Buen día

Adjunto los informes de Rojas Leal a Octubre/2019. Para su revisión y seguimiento al manejo financiero.

Tenemos las siguientes consignaciones pendientes, por favor hacer llegar copia de sus pagos a este correo:

\$392.000 Ago 5

\$392.000 Sep 3

\$286.000 Oct 21

\$392.000 Oct 31

Se iniciará el próximo lunes los trabajos de implementación del equipo de bombeo.

-De otra parte informarles que la fecha para la Asamblea extraordinaria la he programado para el día **jueves 28 de noviembre a las 3 pm.** solicito comedidamente que todos se puedan incluir en su agenda de ese día o enviar a su apoderado. Dicha asamblea es determinante para definir temas que afectan la copropiedad.

El día de mañana haré llegar la convocatoria en físico.

Atte, Claudia Gonzalez

ADMINISTRACION

**EDIFICIO ROJAS LEAL** <edificiorojaslealph@gmail.com>para:Daniel Carvajal  
<carvajal83@gmail.com>,

Ramón Esteban Laborde Rubio <ramonlaborde@gmail.com>,

Emiro Antonio Andrade Paternina <emiro.andrade@gmail.com>,

Salvatore Conforti <confortisalva@gmail.com>,

Orlando Díaz Rojas <odiaz@teiko.com.co>,

Maruzzella Conforti Rojas <maruconfort@hotmail.com>,

María Cristina Conforti <confortiphil@gmail.com>,

JULIA CONFORTI <jyconforti@hotmail.com>

fecha:20 nov. 2019 07:34asunto:Fwd: Informes Oct 2109enviado por:gmail.com

Señor

**JUEZ QUINTO (05) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.**

**Carrera 9 No. 11-45 (Calle12 Carrera 9 A)**

**Edificio Virrey Central Piso 5**

**E-mail: [ccto05bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto05bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)**

**Bogota D.C.**

**E.S.D**

REFERENCIA: CONTESTACION DEMANDA. ME ACOJO AL ARTICULO 8 DECRETO  
806 DE 2020.

PARTE DEMANDANTE: OLGA MERCEDEZ ROJAS DE DIAZ

PARTE DEMANDADA: EDIFICIO ROJAS LEAL P.H.

RADICADO: 2020-0054

CLAUDIA MARIA GONZALEZ CARDENAS, mayor de edad, domiciliada en Bogotá D.C., identificada con cedula de ciudadanía No. 51.815.199 de Bogotá D.C., obrando en mi condición de Representante Legal del Edificio Rojas Leal P.H., por medio del presente escrito, me permito CONTESTAR la demanda de la referencia, en los siguientes términos:

**FRENTE A LOS HECHOS**

**AL HECHO PRIMERO:** me consta, que el Edificio Rojas Leal, esta sometido al Regimen de Propiedad Horizontal segun su Reglamento desde el año 1970.

**AL HECHO SEGUNDO:** Si es cierto, en la Asamblea del pasado 18 de febrero 2020, se acordó con los Propietarios asistentes, renovar mi contrato con una salvedad: *transcribo apartes del acta del punto 8 Nombramiento y contrato cargo Administrador: "Por lo anterior la asamblea aprueba la renovación del contrato de prestación de servicios con la señora Claudia María González Cárdenas, identificada con cedula No. 51.815.199 de Bogotá , para que represente legalmente a la Persona Jurídica edificio Rojas Leal P.H. y sea su administradora hasta el 28 de febrero del 2021, con la salvedad de que si al mes de abril 2020, los temas de convivencia no se han podido resolver, la señora administradora convocara una asamblea extraordinaria para entregar el cargo".*

En el mes de abril 2020, las problemáticas de convivencia persistían, pero en razón a la pandemia se fue aplazando la decisión del cambio, sin embargo, para finales de junio presenté mi renuncia el día 22 de junio 2020 dando un plazo prudencial de 30 días, tiempo en el que pudieran buscar otro Administrador, es decir mi gestión culminó el día 31 de julio 2020. Y a partir del 01 de agosto 2020, se nombró al señor Daniel Carvajal como nuevo Administrador y Representante Legal.

Cumplo con el compromiso de responder a la demanda en razón a mis principios de respeto a las Instituciones y la Rama Judicial y porque que el nuevo nombramiento está en proceso de trámite ante la Alcaldía de Chapinero. Anexo 1. comunicación renuncia.

**AL HECHO TERCERO:** No es cierto, tengo conocimiento que el poder otorgado por la señora Olga Mercedes Rojas de Diaz, es al señor Orlando Diaz Rojas, en su calidad de hijo y quien es en la actualidad el arrendatario del inmueble con direccion catastral CL 65 8 26 AP 101. No es cierto que la señora Olga Mercedes Rojas de Diaz sea propietaria inscrita del cincuenta por ciento (50%), su porcentaje de participacion en este inmueble conocido como 101, es del treinta y tres punto treinta y tres por ciento (33.33%) como consta en el certificado de tradicion numero Matricula 50 C-1309660, expedido por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

Anexo 2 Copia del certificado de tradicion matricula inmobiliaria numero 50C -1309660.

AL HECHO CUARTO: Es Cierto, dentro de las funciones del Representante Legal de la Persona Juridica, estan la de convocar a una Asamblea extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del Edificio asi lo ameriten. Las problematicas de Convivencia generadas por el cambio de uso del inmueble 101 y mal uso de las areas comunes (garajes) motivaron dicha convocatoria como parte del debido proceso previo a una citacion en centro de conciliacion, tal como lo establece el mismo Reglamento en su Articulos 27. ARBITRAMIENTO. El Edificio Rojas Leal P.H., cuenta con una oficina de administracion, pero para la fecha de la Asamblea (jueves 28 de noviembre 2019) ésta area estaba bajo uso y disfrute (no autorizado) del arrendatario del inmueble apartamento 101, señor Orlando Diaz Rojas (Teiko SAS) a quien la Administracion le habia solicitado desocupar para darle el uso debido y poder guardar toda la documentacion de la Copropiedad; como la oficina no estaba disponible para la fecha de la Asamblea y los garajes estan en mal estado, como Administradora y por respeto y comodidad para los propietarios asistentes, solicite prestado al Administrador del Edificio Alcalá su oficina de administracion para cumplir dicha reunion.

AL HECHO QUINTO: Es Cierto, que en el escrito de la convocatoria que se adjuntó y publicó, se incluye dentro de su texto el orden del dia a desarrollar tal como lo exige la norma para Asamblea extraordinaria. *Art. 39 Reuniones. Paragrafo 1° "...tratandose de Asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y decisiones por comunicacion escrita, en el aviso se insertará el oden del dia y en la misma no se podrá tomar decisiones sobre temas no previsto en este" Ley 675 2001 y Reglamento del Edificio Rojas Leal.*

Orden del dia incluido en el texto de la convocatoria y tratado en su totalidad, sin incluir ninguna otra decision diferente a los temas de la convocatoria, tal como consta en el acta que consigna los temas tratados. Este fue el orden del dia tratado:

1. Verificacion del quorum
2. Nombramiento del Presidente y secretario de la Asamblea
3. Presentacion y exposicion del nuevo propietario apto. 301
4. Analisis de las problematica a solucionar y sus respectivas determinaciones y aprobacion de recursos economicos, si es el caso.

AL HECHO SEXTO: Si es cierto, el Reglamento establece la manera y terminos para citar a reuniones de Asamblea ordinaria y extraordinaria. La convocatoria a dicha reunion asi lo establece, se publicó al ingreso del hall de entrada del Edificio Rojas Leal P.H., el dia 20 de noviembre de 2019 y la fecha de realizacion fue el dia jueves 28 del mismo mes y año. El Reglamento en sus Articulos 22,23 y 24 establece que se hará con mínimo seis (6) dias calendario.

AL HECHO SEPTIMO: No es cierto, la convocatoria en su contenido no es contraria al Reglamento del Edificio Rojas Leal P.H., para la Asamblea extraordinaria de la referencia aun no se tenia disponible la oficina de administracion, situacion que se menciona en el punto cuarto, por encontrarse en uso y posesion indebida por el señor arrendatario Orlando Diaz Rojas del apartamento 101, razon por la que no habia lugar disponible para mantener los libros de contabilidad a disposicion de los Propietarios de forma permanente; sin embargo se dispuso en los correos electronicos de todos los propietarios los Estados financieros al mes de octubre 2019 previo a la asamblea extraordinaria (correo enviado el dia 20 de noviembre 2019); la Administracion cada mes vencido siguiente al cierre de la ejecucion del presupuesto, envia la informacion financiera a los correos de cada Propietario que han dispuesto dicho canal, para analisis y conocimiento.

La obligatoriedad en la convocatoria tambien se cumplio en el sentido de incluir el listado de cartera de los deudores que ha esa fecha estaba en mora con sus obligaciones con la Copropiedad. En los archivos fisicos del Edificio y en su correo electronico (canales de comunicacion publica y disponible para los Propietarios y/o arrendatarios), no hay solicitud escrita ni verbal de ninguna propietario y/o apoderado que interesado en asistir a las asambleas haya solicitado inspeccionar los libros y la informacion del Edificio. El correo fue enviado al señor arrendatario del apartamento 101 señor Orlando Diaz R, en calidad de apoderado de su señora Madre Olga Mercedes Rojas de Diaz. Como consta en el anexo 4.

AL HECHO OCTAVO: Si es cierto, la reunion de la asamblea extraordinaria convocada inicialmente para desarrollarse el dia 28 de noviembre 2020, se realizo en el Edificio Alcala carrera 8 numero 65 – 17, estando reunidos siendo las 3: 30 pm, la Administradora confirma que no hay quorum deliberatorio y decisorio, el propietario del apartamento 401, hace una llamada a mi celular y presenta excusas por no alcanzar a llegar a dicha reunion y se le informa que se continuara con lo dispuesto en la convocatoria de fecha noviembre 20 de 2019: “ Si convocada la Asamblea extraordinaria de Copropietarios, no puede sesionar por falta de quorum, se citará a una nueva reunión que se efectuará el tercer día hábil siguiente de la convocatoria, es decir el día martes (03) de diciembre de 2019, a las 3:00 PM., en el mismo lugar de la primera citación. Para la nueva reunión, se toman los tres días hábiles, el dia 28 no se cuenta, entonces se toma viernes 29, sábado 30, lunes 02 de diciembre y el martes 03 de diciembre 2019, se realiza la reunión ahí se cumplen los tres días hábiles.

Frente al hecho del cambio de lugar, éste se dio en razón a que no prestaron las instalaciones del Edificio Alcalá para la nueva reunión, por tanto, se acordó entre los asistentes realizar la reunión en las instalaciones del Edificio Rojas Leal, lo cual está contemplado dentro del Reglamento del Edificio Rojas Leal P.H.

AL HECHO NOVENO: No es cierto, en la reunión de la Asamblea extraordinaria del dia 03 de diciembre 2019, no se tomaron decisiones tal como consta en el acta que recoge lo tratado y discutido segun el orden del dia propuesto.

Transcribo apartes que confirman que no fue aprobado tema diferente a lo propuesto en el orden del dia: “La sra Claudia González, Administradora cede la palabra al presidente para continuar con el orden del día.

*La señora Maruzzella Conforti, propietaria del apto. 201, pide la palabra y solicita que se le escuche en este punto para exponer su caso y su propuesta de solución.*

*Los Asambleístas le aprueban el uso de la palabra.*

*La sra. Maruzzella expresa que teniendo en cuenta que, por su condición física, le es muy difícil bajar y subir escaleras, que averiguando posibles soluciones sin tener que acudir a modificaciones como la construcción de una rampa entre otros, propone la instalación de un elevador mecánico (cuyos gastos correrían por cuenta del apto. 201), que se pueda instalar en el patio interior # 2, el que da frente a los garajes, y hasta el apto. 201, de esa manera no habría necesidad de alterar ninguna otra parte del edificio, solo adecuar la entrada en la parte de las celosías. Reitera el sr. Emiro esposo de la sra. Maruzzella que los gastos los asumen ellos.*

*La administradora pregunta cuál es la recomendación del Técnico para la ubicación exacta del elevador, a lo que se clarifica que quedaría al lado del tanque de reserva.*

*El señor Daniel Carvajal indica que, de acuerdo a la Ley 675/2001 y el Reglamento, para la validación de esta propuesta es necesaria la aprobación de la mayoría, es decir del 70% de los Copropietarios, y teniendo en cuenta la situación actual del apto. 101, deja imposibilitada esa opción, por tanto, recomienda tomar nota y en la próxima Asamblea tratar el tema. Por razón de que es un cambio de uso.*

*Los asistentes a la asamblea están de acuerdo en dejar el tema para análisis de una nueva asamblea y queda el tema pendiente para cuando se pueda contar con el porcentaje aprobado de ley, que incluya el quorum del apartamento 101.*

*El sr. Ramon pregunta porque no se puede contar con el quorum del apto. 101. Se responde que este apto. tiene varios propietarios y representantes y el Reglamento establece que para asistir a las Asambleas debe asistir solo un representante por apartamento y como no hay acuerdo interno, para buscar un representante, no se puede contar con dicho porcentaje. Comenta el señor Daniel Carvajal que esta es una problemática de las ultimas asambleas...”*

Los Propietarios del apartamento 201 solicitaron ser escuchados y asi fue, a su propuesta se expresó que no se podía tomar ninguna decisión porque requería el quorum del 70 % para temas de modificaciones y que no habia forma de cumplir con la norma de la rampa a discapacitados.

AL HECHO DECIMO: No es cierto, no se tomó ninguna decisión; se discutió que parte de las problemáticas expuestas en la convocatoria en su punto 4, tenían que ver con las disputa entre familiares de los apartamentos 101 y 201 por el derecho al uso de parqueaderos, que está afectando a los vecinos de los apartamentos 301 y 401, era necesario tomar acciones más contundentes que las tomadas hasta ese momento por la Administración, fueron las vías de la conciliación las cuales fracasaron.

Lo que se decidió fue: "...Debatido el tema, para concluir este punto, la administradora explica: que en caso de no ponerse de acuerdo en esta asamblea en el sentido de aceptar lo estipulado en el Reglamento y permitir que todos disfruten del mismo derecho al derecho que les asiste el uso de los garajes.

*Las opciones de solución del conflicto: la primera es acudir al centro de conciliación según el proceso del Reglamento. La Administradora con el acta aprobada donde dejo constancia que no hubo acuerdo, acude a la Cámara de Comercio para hablar con un abogado, quien hará una citación a los respectivos propietarios, para que el tema sea expuesto allí y se reciba de esa forma la directriz específica con respecto a lo que es válido o no para solucionar definitivamente la problemática.*

*La sra. Maruzzella, pide la palabra y expresa que ella acudió vía internet a la página de la Cámara de comercio, que para hacer la conciliación se paga un valor, pero el resultado si no hay acuerdo. De ahí se tendría que ir a otra instancia.*

*El señor Emiro propone que mientras se hace eso, se debe tener en cuenta lo que está en la escritura.*

*La Administradora expresa que no es una decisión consensuada.*

*El señor Emiro, propone también, que antes de terminar la asamblea y mientras se realiza el debido proceso, se establezca una norma que indique, que ningún propietario puede bloquearle la salida o a la entrada a otro residente y que si esa persona, después de haberle llamado la atención, no acata la decisión, se le aplique y cite.*

*La administradora dice con respecto a lo anterior, que ya ha solicitado al sr Orlando sobre el manejo de sus empleados. Comenta que teniendo en cuenta que la asamblea aprobó que se restituya el uso residencial al apto. 101, la Administración enviará una carta a la persona que está haciendo uso del apto. 101, para ratificarle que puede hacer uso de las áreas comunes solo en el espacio que le es permitido, no en áreas de acceso. Igualmente informará a los residentes del 101, que de acuerdo a lo tratado y aprobado en esta asamblea debe darle el uso residencial al apartamento.*

*La señora Maruzzella, también solicita que no se ocupe el área de los contadores de energía deben estar libres por evitar cualquier problema.*

*El sr Ramon, expresa que él no va a esperar mucho tiempo y va a revisar el tema porque necesita una solución rápida, recuerda que Davivienda dio la solución en derecho.*

*Se resuelve: no acudir por ahora, a la Cámara mientras se estudia por cada propietario que hacer.*

*El señor Daniel Carvajal propone a los propietarios del 201, que como afectados y/o beneficiarios de los garajes, hagan la consulta a un abogado de ciertos quilates y emita un concepto escrito donde avalen la posición jurídica de dicha posición de los implicados. También se propone que cada uno recomiende Profesionales en derecho para que emitan el concepto, se aprueba que del presupuesto del Edificio se pague el costo del concepto del abogado elegido".*

AL HECHO DECIMO PRIMERO: No es cierto, la asamblea trató en el punto 4, la problemática por el cambio de uso de los apartamentos de residencial a comercial. Lo cual va en contravía de lo establecido en su Reglamento de propiedad del Edificio Rojas Leal que en el Artículo 9 reza: "DESTINO DE LAS UNIDADES: cada una de las cuatro (4) unidades que componen el edificio se podrá destinar a vivienda unifamiliar exclusivamente".

El cambio de uso de residencial por uso comercial sin la autorización debida, ni aprobada por las Autoridades competentes, ni por la máxima autoridad de la Copropiedad que es la Asamblea general de Copropietarios, ha generado durante los últimos quince (15) años toda serie de violaciones al respeto a la dignidad humana, a la convivencia pacífica y al bien común, pilares fundamentales de la propiedad horizontal.

En mi calidad de Representante Legal y Administradora desde el inicio de mi gestión en septiembre del 2018, expresé en diferentes momentos, dicha afectación, solicitando al señor Orlando Diaz Rojas, en calidad de heredero (de la señora Olga Mercedes Rojas de Diaz), arrendatario y propietario de la Empresa Teiko SAS, que funciona en el apartamento 101, la urgencia de darle el uso residencial al apartamento 101, tal como reza el Artículo 9 del Reglamento, solicitud que nunca atendió.

Lo tratado en la reunión de la asamblea del día 03 de diciembre 2019, tenía que ver con las problemáticas que se generan de tener una empresa comercial dentro de una copropiedad residencial tales como: ingreso a garajes privados de personal externo aproximadamente diez (10) empleados, ingreso de vehículos y motos usurpando las áreas de acceso y a otros garajes, movilidad de personal por las áreas comunes todos los días de lunes a sábado, razón por la que en dicha Asamblea los propietarios en quorum decisorio solo ratificaron lo ordenado en el Reglamento del Edificio Rojas Leal P.H., que debía restituir el uso residencial del apartamento 101, para garantizar el cumplimiento del orden de las áreas comunes, su limpieza, pero sobre todo la seguridad y tranquilidad de los demás vecinos, esto en razón a que el Edificio Rojas Leal P.H., no cuenta con un servicio de vigilancia.

AL HECHO DECIMO SEGUNDO: No es cierto, se ratificó el uso residencial y el propietario explico a la Asamblea que sus contratos de arrendamiento estaban dentro del término de la Ley y manifestó acogerse al Reglamento del Edificio Rojas Leal P.H.

AL HECHO DECIMO TERCERO: No es cierto. El acta de la asamblea recoge las expresiones de los propietarios a través de comentarios u observaciones, que se desprenden de los temas tratados en el **punto 4. Analisis de las problemáticas a solucionar y sus respectivas determinaciones y aprobacion de recursos economicos si es el caso. Anexo 3.**

La Administracion buscaba que los copropietarios a través de la Asamblea en buen ambiente de conciliacion analizaran donde está la raíz de los conflictos de vecindad y sobre el analisis de las normas y el reglamento todos llegaran al conceso de mantener una sola postura y es el cumplimiento del Reglamento, la Ley 675 del 2001 y las demás normas concordantes para propiedad horizontal. El posible recurso económico a recaudar tenía la destinación de pagar el servicio del centro de conciliacion de la Cámara de Comercio para resolver los problemas y eso tampoco se aprobó.

En resumen, la reunión de la asamblea extraordinaria de copropietarios celebrada el día 03 de diciembre de 2019, no aprobó nada de lo propuesto en el desarrollo de dicha reunión. Solo se ratificó que era necesario darle cumplimiento al Reglamento en el uso de las áreas comunes y privadas, eso no es una aprobacion de una reunión, es una función de la Asamblea de Copropietarios hacer cumplir el Reglamento y la Ley sino es por las via de la conciliacion es por las vías judiciales, se busco cumplir el debido proceso para la reclamación.

## **FRENTE A LAS PRETENSIONES**

El Edificio Rojas Leal P.H., se opone a todas y cada una de las pretensiones consignadas en el escrito de demanda, por no encontrar respaldo en la realidad de los hechos.

## **PRUEBAS**

Solicito a su despacho tener como pruebas las siguientes:

Documentales:

Anexo 1. Renuncia al cargo de Administradora y Representante Legal del Edificio Rojas Leal.

Anexo 2. Certificado de tradicion.

Anexo 3. Acta de Asamblea del 03 de diciembre 2019.

Anexo 4. Correo entrega informacion contable.

Interrogatorio de parte:

A partir del primero de Agosto 2020, la Administracion del Edificio Rojas Leal esta en cabeza del señor Daniel Carvajal, correo: [carvajal83@gmail.com](mailto:carvajal83@gmail.com)

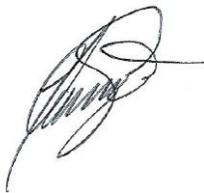
#### NOTIFICACIONES

Al EDIFICIO ROJAS LEAL P.H., Representante Legal y Administrador recibirá notificaciones en la CALLE 65 numero 8 -26. Apartamento 401

correo electronico: [carvajal83@gmail.com](mailto:carvajal83@gmail.com), [edificiorojaslealph@gmail.com](mailto:edificiorojaslealph@gmail.com)

Del señor Juez,

Atentamente,



Claudia Maria Gonzalez Cardenas

C.C. 51.815.199