

**FIJACION EN LISTA DE TRASLADOS (ARTÍCULOS 110 Y 322 ARTÍCULO DEL CODIGO PROCESAL)**

**TRASLADO SUSTENTACION RECURSO DE APELACION**

<b>RAD.</b>	<b>PROCESO</b>	<b>DEMANDANTE</b>	<b>DEMANDADO</b>	<b>TRASLADO</b>
2021-00013	PERTENENCIA	LUZ MIRYAM GAVIRIA BEDOYA	MAFERSIS LTDA	TRASLADO POR TRES (3) DÍAS DEL ESCRITO DE SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN PRESENTADOS POR LA PARTE DEMANDANTE

Para dar a las partes el traslado enunciado, se fija el presente aviso en el lugar público de la Secretaría del juzgado por el TERMINO LEGAL DE UN (1) DÍA, hoy, DOCE (12) DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTIDOS (2022) siendo las 8 A.M.

<b>TRASLADO INICIA:</b>	<b>13 DE OCTUBRE DE 2022 A LAS 8 DE LA MAÑANA</b>
<b>TRASLADO VENCE:</b>	<b>18 DE OCTUBRE DE 2022 A LAS 5 DE LA TARDE</b>
<b>DÍAS INHÁBILES:</b>	<b>15, 16 Y 17 DE OCTUBRE DE 2022 - SABADO, DOMINGO Y LUNES FESTIVO</b>



**CINDY GABRIELA PALACIO GALINDO-SECRETARIA**

**HONORABLES MAGISTRADOS  
TRIBUNAL SUPERIOR DE CUNDINAMARCA  
E.S.D.**

**REF:** ESCRITO DE SUSTENTACIÓN A RECURSO DE APELACIÓN  
**PROCESO PERTENENCIA**  
**DTE:** LUZ MIRYAM GAVIRIA BEDOYA  
**DDO:** ASEFER LTDA  
**RAD:25875311300120210001300**

**DEYANIRA VIDALES VIDALES**, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá, identificada con la cedula de ciudadanía número 65.797.763, abogada con tarjeta profesional número 332.283 del C.S.J., actuando en calidad de apoderado judicial de la señora **LUZ MIRYAM GAVIRIA BEDOYA**, parte apelante dentro del proceso de la referencia, por medio del presente y oportunamente, me permito presentar escrito de sustentación al recurso de apelación presentado contra la sentencia de fecha 28 de septiembre de 2022, emitida por el Juzgado PRIMERO (1) CIVIL CIRCUITO DE VILLETA – CUNDINAMARCA-, recurso admitido por el despacho; sustentación que hago en los siguientes términos:

**1. RAZONES DE INCOFORMIDAD CON LA PROVIDENCIA  
APELADA**

Las inconformidades básicamente se encuentran sustentadas en la interpretación soslayada que le otorgo el *a quo* a las pruebas aportadas y practicadas por el Despacho, pruebas que en su conjunto dan lugar a probar la posesión en cabeza de la demandante. Me permito resumir los hechos y pretensiones de la demanda así:

Mi mandante manifiesta que llegó al inmueble FINCA SAN MARCOS, ubicado en la vereda Tobia chica, del Municipio de Nocaima, Departamento de Cundinamarca, identificado con la matricula inmobiliaria 156-14143, de la oficina de registro e instrumentos públicos de FACATATIVA, del cual pretende su usucapión. En el año 2004 aproximadamente, con su esposo el Señor JUAN CARLOS RUIZ, llegaron a la finca para realizar la negociaciones tendientes a la adquisición del inmueble por compra. Luego de ver los beneficios que tendría aquella adquisición se pusieron de acuerdo con el padre del señor JUAN CARLOS RUIZ, para entre los tres adquirieran el predio, lo cual ocurrió así, sin embargo, su padre FERNANDO JOSE RUIZ CALDERON, decidió adquirir el inmueble a nombre de la sociedad MAFERSIS LTDA.; sociedad familiar, donde se manejaban todas las operaciones financieras de la familia.

La sociedad MAFERSIS LTDA., para el momento de adquisición de bien inmuebles se encontraba representada por la señora MARIA STELLA GALEANO, quien decidió en el año 2006 realizar un contrato de arrendamiento al señor JUAN CARLOS RUIZ, de la FINCA SAN MARCOS, razón por la cual junto con su esposa la señora LUZ MIRYAM GAVIRIA, decidieron mudar su vivienda a la finca.

A partir de año 2006, empezaron a residir en el inmueble, primero como mencioné arrendatarios del inmueble, sin embargo, nunca cancelaron cánones de arrendamiento ni reconocieron a otra persona con mejor derecho sobre el inmueble, lograron ponerlo a producir, con lo poco que había en su momento, porque no se encontraba en las mejores condiciones.

Desde el instante en que llegaron a ocupar el inmueble, de manera pacífica, los testigos dan fe de ello, lo mismo que los reconocen como dueños del bien,

porque son quienes ostentaban la posesión material, les consta sobre las mejoras, de la misma, son quienes se reputan dueños, no les consta que persona ajena al predio haya ingresado a inmueble manifestando ser de su propiedad, no existe documento alguno que pruebe inversiones de la sociedad demandada al predio base del presente proceso.

El despacho de conocimiento, basa su sentencia en el hecho de que el señor JUAN CARLOS RUIZ, reconoce como dueño a MAFERSIS LTDA., por los documentos aportados en la contestación de la demanda, y que por tanto no podía vender una posesión que no tenía; razones que en cierta medida se pueden vislumbrar de las pruebas aportadas por la parte demandada especialmente el acta de asamblea del año 2009, donde se hace mención de los bienes de la sociedad, no obstante, luego de la mencionada asamblea, no se cumplió nada de lo allí plasmado, no se le cancelaron honorarios, no se realizaron aportes de documentos por parte de JUAN CARLOS o de la señora MIRYAM a la sociedad, MAFERSIS LTDA., y los socios de la sociedad MAFERSIS LTDA., nunca más realizaron requerimientos sobre los ingresos e inversiones de la FINCA, solo hasta el año 2021 cuando el representante legal de la sociedad demandada, pretende luego de mas de 10 años solicitar la restitución del inmueble FINCA SAN MARCOS, con base en un documento que no tiene validez alguna porque la misma persona que lo creo fue la misma que lo dejó sin efectos, como se evidencia en documentos adjuntos con la demanda.

Teniendo en cuenta la forma como llegaron al inmueble la aquí demandante y su esposo de mera tenencia, posterior a ello, ocurre la Interversión del título; figura jurídica de la cual en múltiples pronunciamientos La Corte Suprema de justicia ha manifestado “ La interversion del título de tenedor en poseedor, bien puede originarse en un título o acto proveniente de un tercero o del propio contenedor, o también, del frontal desconocimiento del derecho del dueño, mediante la realización de actos de explotación que ciertamente sean indicativos de tener la cosa para sí, o sea, sin reconocer dominio ajeno”.

En ese orden de ideas, mi mandante y su esposo el señor JUAN CARLOS , son quienes ante los vecinos, sus empleados, y demás personas que han tenido conocimiento pleno de las explotación y mejoras realizadas al inmueble, son quienes han ostentado la posesión del bien por mas de 10 años, además de ello han ejecutado mejoras que han puesto en una mejor condición al inmueble, han realizado construcciones de habitaciones que han dado lugar a obtener mejores ingresos, igualmente usufructúan el inmueble desde hace más de 10 años repito, aunque los ingresos solo alcance para los gastos mínimos de la finca y su subsistencia, teniendo que acudir a préstamos para inversiones en el inmueble.

Ahora bien, la Honorable Corte ha destacado que *«la adopción de pruebas oficiosas no es cuestión de discrecionalidad, sino un imperativo de justicia que se impone en cabeza [del juez] de conocimiento»* (CSJ STC, 28 jun. 2010, Rad. 00015-01).

Dando alcance a lo manifestado por ese tribunal Supremo, el despacho no hizo uso de la facultad de prueba oficiosa para el esclarecimiento de los hechos, en el presente caso, decretar y practicar de manera oficiosa el testimonio del señor JUAN CARLOS RUIZ poseedor conjunto con la aquí demandante del inmueble FINCA SAN MARCOS, para que expusiera todo lo que le constaba sobre los hechos de la demanda, especialmente en lo que tenía que ver con los documentos aportados como prueba por la demandada.

Siguiendo la senda de lo planteado, los señores JUAN CARLOS RUIZ y la señora MIRYAM GAVIRIA, llegaron en el inmueble en el 2006, como tenedores del bien, mediando un contrato de arrendamiento que posteriormente, fue cancelado, empezando a ejercer el animus domini, mutando su condición a poseedores conjuntamente. Téngase en cuenta que la qui demandante llegó al inmueble en el mismo momento que su esposo, es decir en el año 2006 dando lugar a que ella por si sola pretendiera la hacerse dueña del inmueble por usucapión.

Existiendo una posesión conjunta a juicio de la Corte suprema de Justicia en sus pronunciamientos, manifiesta que, se trata de una coposesión y a ese orden, cualquiera de las partes de la comunidad podría solicitar la pertenencia como efectivamente lo hizo la señora LUZ MIRYAM GAVIRIA.

Como reitero, el juzgado de conocimiento se limitó a la interpretación de las pruebas aportadas por la demandada y que la parte demandante no aporó prueba alguna de las mejoras del inmueble y menos probó la posesión en cabeza de la demandante, de lo cual difiero, toda vez que, las pruebas testimoniales se deducen todas y cada una de las mejoras realizadas al inmueble y la posesión del bien, sin que tuvieran conocimiento de la existencia de otro con mejor calidad de la aquí demandante, aunado al hecho de que el Representante Legal de la sociedad demandada en su interrogatorio no tenía conocimiento de ninguna de las mejoras del inmueble, que no fueron estéticas como pretenden hacerlo ver, fueron mejoras, que permitieron el pleno funcionamiento del inmueble.

En razón de todo lo mencionado en los párrafos anteriores, se puede evidenciar que la *a quo* incurrió en varios yerros procesales durante el trámite del proceso, esto en lo relativo a la valoración del material probatorio recepcionado durante el trámite del proceso, configurándose con este actuar el llamado "*Defecto Fáctico por Omisión y Valoración Defectuosa del Material Probatorio*", concepto desarrollado jurisprudencialmente por parte de la Corte Constitucional de Colombia en diferentes providencias entre las que se encuentra la Sentencia T -006 de 2018, la cual a su vez cita la Sentencia C- 1270 de 2000, providencias por medio de las cuales se esboza que "*El defecto fáctico, ha sido entendido por esta Corte como una anomalía protuberante y excepcional que puede presentarse en cualquier proceso judicial y se configura cuando "el apoyo probatorio en que se basó el juez para aplicar una determinada norma es absolutamente inadecuado"*.

Además de lo antes mencionado, también se debe tener en cuenta que el defecto factico se puede presentar en dos dimensiones, una positiva y una negativa. Para el caso que nos ocupa considero que el *a quo* incurrió en el defecto factico en dimensión negativa por cuanto no hubo una valoración adecuada del material probatorio y les dio un mayor alcance a las pruebas aportadas por la parte demandada. Y tampoco decretó pruebas de oficio que le permitieran esclarecer los hechos y pretensiones de la demanda, lo que dio lugar a negar las pretensiones de la misma vulnerando el derecho de mi prolijada.

## PETICIÓN

Debido a lo antes mencionado, respetuosamente me permito solicitarle a usted su señoría lo siguiente:

Se REVOQUE la sentencia apelada y en su lugar se concedan todas y cada una de las pretensiones de la demanda, teniendo en cuenta los argumentos esgrimidos en el presente y las pruebas aportadas y practicadas en el proceso.

Atentamente,



DEYANIRA VIDALES VIDALES  
C.C. No. 65.797.763 de Purificación (Tolima)  
T.P.T. No. 11.239 del C.S. de la J.

---

**FIJACION EN LISTA DE TRASLADOS (ARTÍCULOS 110 Y ARTÍCULO 370 DEL CODIGO PROCESAL)****TRASLADO EXCEPCIONES DE MERITO**

<b>RAD.</b>	<b>PROCESO</b>	<b>DEMANDANTE</b>	<b>DEMANDADO</b>	<b>TRASLADO</b>
2021-00076	VERBAL - IMPUGNACIÓN ACTAS DE ASAMBLEA	STEPHEN BERNARD HARRIS	CONDominio LA NARANJA P.H. HOY CONDOMINIO EL SILENCIO DE LOS BOSQUES	EXCEPCIONES DE MERITO POR 5 DÍAS.

Para dar a las partes el traslado enunciado, se fija el presente aviso en el lugar público de la Secretaría del juzgado por el TERMINO LEGAL DE UN (1) DÍA, hoy, DOCE (12) DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTIDOS (2022) siendo las 8 A.M.

<b>TRASLADO INICIA:</b>	<b>13 DE OCTUBRE DE 2022 A LAS 8 DE LA MAÑANA</b>
<b>TRASLADO VENCE:</b>	<b>20 DE OCTUBRE DE 2022 A LAS 5 DE LA TARDE</b>
<b>DÍAS INHÁBILES:</b>	<b>15, 16 Y 17 DE OCTUBRE DE 2022 - SABADO, DOMINGO Y LUNES</b>

**CINDY GABRIELA PALACIO GALINDO-SECRETARIA**

establecido en la citación, no se abordan puntos ajenos al orden del día preestablecido.

34. **AL HECHO TRIGESIMO CUARTO:** Es parcialmente cierto; como se ha afirmado reiteradamente en esta contestación de demanda el sr. MAURICIO ALFREDO GONZALEZ SOTO ha fungido como administrador provisional del condominio EL SILECIO DE LOS BOSQUES antes CONDOMINIO LA NARANJA.

35. **AL HECHO TRIGESIMO QUINTO:** No es un hecho relevante para este proceso

#### A. LAS PRETENSIONES

Frente a las pretensiones solicitadas por el extremo actor en el presente proceso me opongo a todas y a cada una de ellas por carecer de fundamentos jurídicos y facticos

#### EXCEPCIONES DE MERITO

Propongo como excepciones de mérito las siguientes:

PRIMERA EXCEPCION:

No existir causal de nulidad que invalide las decisiones adoptadas por la asamblea general de copropietarios del condominio EL SILENCIO DE LOS BOSQUES celebrada el 29 de abril de 2021.

Para que un acto o decisión adoptada por una Asamblea de Copropietarios sea contraria a derecho se requiere que dicha decisión esté viciada de nulidad o que la Asamblea per se se encuentre bajo una causal de nulidad. La nulidad solo se predica de todo acto o contrato que le falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato y en desarrollo de este precepto normativo la nulidad puede ser absoluta o relativa. Al respecto, el artículo 1741 del Código Civil establece lo siguiente:

*“La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.*

*Hay así mismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.*

*Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato."*

La nulidad por un objeto o causa ilícita y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas; así como en los actos y contratos celebrados por personas absolutamente incapaces. Cualquier otra clase de vicio produce nulidad relativa y da derecho a la rescisión del acto jurídico o contrato.

De la demanda presentada surge que el apoderado judicial de los demandantes solicita nulidad absoluta de la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios celebrada de manera no presencial el 29 de abril de 2021, sin que concurra causal de nulidad alguna.

La jurisprudencia ha establecido que para que se configure nulidad absoluta, la violación de los requisitos de ley debe ser manifiesta y grosera. En el presente caso, como se ha enfatizado en la respuesta a los hechos, ha habido un actuar diligente y acorde al reglamento de la copropiedad y la Ley 675 de 2001.

A continuación, se refutarán uno a uno los argumentos expuestos por el demandante en la demanda.

i. Convocatoria por fuera del término legal

La reunión no fue extemporánea. Tampoco lo fue la convocatoria. El artículo 39 de la Ley 675 de 2001 prevé lo siguiente:

*"Artículo 39. Reuniones. La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario."*

En lo relacionado con citaciones, el artículo 23 de la Escritura Pública No. 3340 del 13 de noviembre de 1990 preve en su acápite c) que:

*"ARTICULO VIGESIMO TERCERO. C) Citaciones: El Administrador convocará a las reuniones ordinarias o extraordinarias de la Asamblea con una anticipación no menor de diez (10) días hábiles, mediante citación escrita entregada en cada unidad privativa, o telegrama a la dirección que haya dejado registrada cada propietario al Administrador, en caso de que no se encuentren en el condominio. Las citaciones deberán contener el respectivo Orden del Día. En las reuniones extraordinarias solo se podrán considerar los asuntos expresamente anotados en la citación. "*

En razón de lo anterior, la citación fue realizada de acuerdo con el reglamento de la propiedad horizontal.

Es importante destacar que el Decreto Legislativo 398 del 13 de marzo de 2020 estableció que las asambleas de sociedades y de todas las personas jurídicas, sin excepción, podían hacerse en forma no presencial y que no se requería de la presencia de todos los socios o miembros, sino que solamente se requería que participara el número necesario para deliberar según lo establecido en la ley o en los estatutos.

En dicho decreto legislativo se estableció que las reglas relativas a las reuniones no presenciales serán igualmente aplicables a las reuniones mixtas, entendiéndose por ellas las que permiten la presencia física y virtual de los socios, de los propietarios o sus apoderados.

A su vez el Decreto legislativo 434 de 2020 estableció en su artículo 5º que "las reuniones ordinarias de asamblea correspondientes al periodo del año 2019 podrán efectuarse hasta dentro del mes siguientes a la finalización de la emergencia sanitaria declarada en el territorio nacional", la cual solo terminó el 30 de junio de 2022.

Si no fuere convocada la asamblea se reunirá por derecho propio el día hábil siguiente al mes siguiente a la finalización de la emergencia sanitaria a las 10:00 a.m.; el párrafo de dicho artículo dispuso que "todas las personas jurídicas, sin excepción, estaban facultadas para aplicar las reglas previstas en el Decreto 434 de 2020 en la realización de reuniones presenciales, no presenciales o mixtas de sus órganos colegiados".

Teniendo en consideración que la convocatoria a la asamblea del CONDOMINIO EL SILENCIO DE LOS BOSQUES se hizo con posterioridad a estos decretos legislativos, es de claridad meridiana que la convocatoria y la celebración de la asamblea de copropietarios no se hizo por fuera del término legal, a contrario sensu, se hizo dentro de las oportunidades que prescribía la ley y los decretos de emergencia que regularon la materia.

En este mismo sentido regulatorio, se expidió el Decreto Legislativo 579 de 2020 que expresamente estableció las normas aplicables a las asambleas de edificios, conjuntos y condominios sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal de que trata la Ley 675 de 2001.

ii. Se convocó sin garantizar acceso a información contable

El artículo 23 de la Escritura Pública No. 3340 del 13 de noviembre de 1990 estipula en la sección i) lo siguiente:

*"i) Exhibición de libros: Durante los cinco (5) días hábiles anteriores a la reunión ordinaria de la Asamblea o las extraordinarias en que deben considerarse las cuentas de la administración, deberán permanecer a disposición de los propietarios o de sus representantes debidamente acreditados en la oficina del Administrador, todos los libros de contabilidad con sus comprobantes respectivos y los demás documentos relacionados con tales cuentas."*

Como se puede ver, no existe culpa por parte del administrador provisional respecto de la supuesta imposibilidad de acceder a los libros, pues es un hecho público y notorio que en razón la pandemia del Covid-19 se les imposibilitó a las oficinas prestar servicios de carácter presencial. Por tanto, la administración no pudo proveer sus servicios presenciales por cuestiones de orden público y salud pública. A pesar de lo anterior, no hubo solicitud de acceder a los libros por parte de los copropietarios.

iii. Se convocó sin presentar el presupuesto

En cuanto a la presentación y aprobación del presupuesto, se presentó como un punto dentro del orden del día. Efectivamente, durante la celebración de la Asamblea General de Copropietarios se presentó el presupuesto por parte del administrador provisional para su respectiva

aprobación por parte de los copropietarios, como consta en la videograbación de la reunión que obra dentro del acápite probatorio del presente proceso.

iv. Negación de participación efectiva de los copropietarios

El artículo vigésimo tercero de la Escritura 3340 de fecha 13 de noviembre de 1990 en el punto g), protocolizado ante la notaría 35 del círculo de Bogotá, establece lo siguiente:

*"Asamblea de Copropietarios: g.- Voto: A cada propietario o grupo de copropietarios de una unidad privativa le corresponderán en las decisiones de la asamblea tantos votos como centésimas que contenga el valor inicial de su área privada. No se computarán los votos de los propietarios que no estén al día en el pago de las cuotas a su cargo por expensas y mejoras."*

En el mismo tenor, el artículo 13 de la Escritura 1675 de fecha 5 de diciembre de 2018 establece en relación con los derechos de los copropietarios lo siguiente:

*"A. DERECHOS. Según lo contemplado en la Ley de Propiedad Horizontal y en este reglamento, se establecen como derechos de los propietarios los siguientes: (2) Intervenir activamente en las deliberaciones de las Asambleas de Copropietarios con derecho a voz y voto."*

Así mismo, el artículo 41 de la Escritura 1675 del 5 de diciembre de 2018 ratifica que el reglamento contenido en la Escritura 3340 de fecha 13 de noviembre de 1990 sigue estando vigente al afirmar lo siguiente:

*"ARTÍCULO CUADRAGESIMO PRIMERO: El reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la Escritura Pública No. 3340 del 13 de noviembre de 1990 de la Notaria 34 de Bogotá se le adicionan las presentes reformas y regirá junto al reglamento contenido en la Escritura Pública No. 3177 del 12 de noviembre de 2003, con las reformas introducidas en esta escritura."*

Al interpretar lo dispuesto por la Escritura 1675 del 5 de diciembre de 2018, se logra apreciar cómo no existe conflicto entre lo previsto en el artículo 13 de la escritura No. 1675 y el artículo 23 de la Escritura Pública No. 3340 del 13 de noviembre de 1990. El nuevo artículo adiciona y confirma lo dispuesto anteriormente y, por consiguiente, no revoca ni establece nuevas disposiciones que contradigan la anterior. Así, se debe seguir aplicando en lo relacionado

con el derecho a voz y voto de los copropietarios morosos, lo dispuesto en dicha escritura.

Adicionalmente, no existe ninguna prohibición por parte del legislador para establecer cláusulas que restrinjan el derecho al voto del deudor moroso; y su establecimiento dentro del reglamento de copropiedad no atenta de ninguna manera contra el orden público o las buenas costumbres o la normatividad vigente. Además, la participación a dichos deudores siempre ha sido garantizada dentro de la Asamblea General de Copropietarios, pues el derecho a voz de los deudores morosos está garantizado dentro del reglamento de copropiedad.

v. No garantizarse el quorum legal deliberatorio y decisorio

Al revisarse el acta de la Asamblea General de Copropietarios celebrada el 29 de abril de 2021, se puede verificar que si se cumplió con el quorum legal deliberatorio y decisorio.

vi. Ausencia de conflicto de intereses

La Superintendencia de Sociedades ha expresado que, ante la falta de unos parámetros claros que permitan definir el alcance del conflicto de interés ex ante, deberá ser el juez quien conozca de la eventual controversia, el que establezca si un administrador cuenta con un interés que "pueda nublar su juicio objetivo en el curso de una operación determinada" (Sentencia 800-52 del 1 de septiembre de 2014) para cada caso concreto. Por su parte, la Circular Externa 100-006 de la Superintendencia de Sociedades ha establecido que existe conflicto de interés cuando no es posible la satisfacción simultánea de dos intereses, a saber: El radicado en cabeza del administrador y el de la sociedad.

En el presente caso, no nos encontramos en el marco de una sociedad y por tanto las normas citadas arriba no son objeto de aplicación en el presente caso. Como se ha hecho énfasis, estamos dentro del contexto de una empresa desarrolladora de proyectos de vivienda que se encuentra vendiendo un proyecto al público en general y no ha logrado alcanzar el punto de equilibrio.

El administrador provisional está velando no solo por el mantenimiento y administración de los bienes de la propiedad horizontal, garantizando su cuidado y vigilancia, sino también por garantizar que el proyecto alcance su

punto de equilibrio a través de la venta de los lotes restantes. Por consiguiente, es absurdo considerar que hay conflicto de interés en el presente caso cuando el administrador provisional lo que hace es prestar un servicio que reporta beneficios tanto para los copropietarios del Condominio Silencio de los Bosques como para los desarrolladores del proyecto urbanístico.

vii. Aprobación de presupuesto anual sin cumplir con los requisitos establecidos en el reglamento

El artículo 16 de la Escritura Pública 3177 del 12 de noviembre de 2003 establece lo siguiente:

"ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO. El presupuesto general de ingresos y gastos, se elaborará de la siguiente manera:

a) Para efectos del presente reglamento, el periodo anual se entenderá como aquel que cursa el primero de enero de cada año al 31 de diciembre del mismo año."

El presupuesto presentado en la Asamblea Ordinaria de Copropietarios cumple con los requisitos establecidos en el reglamento, y su realización se hace en virtud del periodo anual.

viii. No darse cumplimiento a lo establecido en la ley respecto de la validez de las asambleas no presenciales

El Gobierno Nacional en varios de sus decretos legislativos adoptados al amparo de la emergencia económica, social y ecológica ha dado aval a este tipo de reuniones; en los decretos 398, 434, 579, 749, 847, en la resolución 844 y ratificada en el reciente decreto **1168 de agosto 25 de 2020**; donde se promueve la virtualidad para votar, intervenir y realizar ajustes dentro de la propiedad horizontal, cumpliendo con las medidas preventivas y los protocolos de bioseguridad que se deben implementar en las copropiedades.

En este sentido, el administrador provisional fue diligente y expidió las citaciones de acuerdo con el reglamento de la copropiedad, las envió por correo electrónico a todos los copropietarios, y garantizó el ejercicio de derecho a voz de todos los copropietarios dentro de la Asamblea virtual, así como el derecho a voto a los copropietarios no morosos, dando cumplimiento al reglamento de copropiedad del Condominio Silencio de los Bosques.

**SEGUNDA EXCEPCION:**

Las decisiones adoptadas por la asamblea ordinaria de copropietarios celebrada el 29 de abril de 2021 se adecuan y fueron tomadas de conformidad con lo dispuesto en la ley 675 de 2001, con el Reglamento de Propiedad Horizontal del condominio EL SILENCIO DE LOS BOSQUES y con la jurisprudencia de la Corte Constitucional en la materia.

Esta excepción de fondo se nutre de los mismos razonamientos y de los mismos argumentos que se esgrimieron para sustentar la primera excepción de fondo en la medida en que las decisiones que son objeto de impugnación se tomaron ciñéndose estrictamente a lo dispuesto en la Ley 675 de 2001, el Reglamento de Propiedad Horizontal del Condominio Silencio de los Bosques y la jurisprudencia de la Honorable Corte Constitucional.

Por consiguiente, solicito comedidamente a este despacho se declaren probadas las excepciones de fondo propuestas y se desestimen las pretensiones de la demanda.

**TERCERA EXCEPCION - Excepción genérica.**

De conformidad con lo establecido en el artículo 282 del CGP, en cualquier clase de proceso, cuando el Juez haya probados los hechos que constituyen una excepción, deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia.

**PETICION ESPECIAL**

Se sirva revocar el auto de fecha 14 de octubre de 2021 que ordenó la suspensión provisional de los actos y/o decisiones de la Asamblea General Ordinaria no presencial celebrada el 29 de abril de 2021.

Esta solicitud se nutre de los mismos razonamientos y de los mismos argumentos que se esgrimieron para sustentar la primera excepción de fondo, así como la contestación de los hechos de la demanda, en la medida en que las decisiones que son objeto de impugnación se tomaron ciñéndose estrictamente a lo dispuesto en la Ley 675 de 2001, el Reglamento de Propiedad Horizontal del Condominio Silencio de los Bosques y la jurisprudencia de la Honorable Corte Constitucional.

Por consiguiente, solicito comedidamente a este despacho revocar la providencia que ordenó la suspensión provisional de los actos y/o decisiones de la Asamblea General de Copropietarios celebrada el 29 de abril de 2021.

**FIJACION EN LISTA DE TRASLADOS (ARTÍCULOS 110 Y ARTÍCULO 446 DEL CODIGO PROCESAL)**

**TRASLADO LIQUIDACION DEL CREDITO**

<b>RAD.</b>	<b>PROCESO</b>	<b>DEMANDANTE</b>	<b>DEMANDADO</b>	<b>TRASLADO</b>
2019-00145	EJECUTIVO A CONTINUACIÓN	HELVER EUCLIDES RODRIGUEZ MOSCOSO	HERNANDO RUEDA SILVA	LIQUIDACION DEL CREDITO 3 DÍAS.

Para dar a las partes el traslado enunciado, se fija el presente aviso en el lugar público de la Secretaría del juzgado por el TERMINO LEGAL DE UN (1) DÍA, hoy, DOCE (12) DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTIDOS (2022) siendo las 8 A.M.

<b>TRASLADO INICIA:</b>	<b>13 DE OCTUBRE DE 2022 A LAS 8 DE LA MAÑANA</b>
<b>TRASLADO VENCE:</b>	<b>18 DE OCTUBRE DE 2022 A LAS 5 DE LA TARDE</b>
<b>DÍAS INHÁBILES:</b>	<b>15, 16 Y 17 DE OCTUBRE DE 2022 - SABADO, DOMINGO Y LUNES FESTIVO</b>



**CINDY GABRIELA PALACIO GALINDO-SECRETARIA**

Señores

**JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLET A CUNDINAMARCA**

REF. EJECUTIVO LABORAL 2019 -145

**DEMANDANTE:** ELVER EUCLIDES RODRIGUEZ

**DEMANDADO:** HERNANDO RUEDA SILVA

**EDUARD HUMBERTO GARZON CORDERO**, actuando como apoderado de la parte demandante, me dirijo a su despacho a fin de:

1. allegar liquidación de crédito:

CONCEPTO	VALOR	INTERESES AL MAXIMO LEGAL AUTORIZADO	SALDO A DEBER DEL DEMANDADO
CESANTIAS	793.403		
INTERESES A LAS CESANTIAS	45.772		
TRABAJO DOMINICAL	1.750.000		
NO CONSIGNACION DE LAS CESANTIAS	13.599.660		
SANCION MORATORIA del 22 de julio del 2018 hasta el 22 de julio del 2020	20.399.760	1.455.789	
<b>TOTAL ADEUDADO</b>		<b>\$38.044.384</b>	

2. Córrese traslado al demandado de la liquidación de crédito presentada.

**NOTIFICACIONES.**

El suscrito: CARRERA 65 # 67A -59 OF 301 BARRIO J.J. VARGAS - BOGOTA

CEL: 310.5854451 - telefax 231328

Correo Electrónico: [abogadoeduardgarzoncordero@hotmail.com](mailto:abogadoeduardgarzoncordero@hotmail.com)

Atentamente,

**EDUARD HUMBERTO GARZON CORDERO**

C.C 79.879.932 DE BOGOTA

T.P. 134.853 DEL C.S.J.

PERIODO	PORCIÓN MES [(diainicial- diafinal+1)/30]	TASA E.A.	TASA MENSUAL (1+E.A.)^(1/12)-1	CAPITAL	INTERESES porc.mes*tasames*ca pital
22-jul.-20 al 31-jul.-20	0,30	27,18%	2,02%	\$ 2.589.175,00	\$ 15.690,40
1-ago.-20 al 31-ago.-20	1,00	27,44%	2,04%	\$ 2.589.175,00	\$ 52.819,17
1-sep.-20 al 30-sep.-20	1,00	27,53%	2,05%	\$ 2.589.175,00	\$ 53.078,09
1-oct.-20 al 31-oct.-20	1,00	27,14%	2,02%	\$ 2.589.175,00	\$ 52.301,34
1-nov.-20 al 30-nov.-20	1,00	26,76%	2,00%	\$ 2.589.175,00	\$ 51.783,50
1-dic.-20 al 31-dic.-20	1,00	26,19%	1,96%	\$ 2.589.175,00	\$ 50.747,83
1-ene.-21 al 31-ene.-21	1,00	25,98%	1,94%	\$ 2.589.175,00	\$ 50.230,00
1-feb.-21 al 28-feb.-21	1,00	26,31%	1,97%	\$ 2.589.175,00	\$ 51.006,75
1-mar.-21 al 31-mar.-21	1,00	26,12%	1,95%	\$ 2.589.175,00	\$ 50.488,91
1-abr.-21 al 30-abr.-21	1,00	25,97%	1,94%	\$ 2.589.175,00	\$ 50.230,00
1-may.-21 al 31-may.-21	1,00	25,83%	1,93%	\$ 2.589.175,00	\$ 49.971,08
1-jun.-21 al 30-jun.-21	1,00	25,82%	1,93%	\$ 2.589.175,00	\$ 49.971,08
1-jul.-21 al 31-jul.-21	1,00	25,77%	1,93%	\$ 2.589.175,00	\$ 49.971,08
1-ago.-21 al 31-ago.-21	1,00	25,86%	1,94%	\$ 2.589.175,00	\$ 50.230,00
1-sep.-21 al 30-sep.-21	1,00	25,79%	1,93%	\$ 2.589.175,00	\$ 49.971,08
1-oct.-21 al 31-oct.-21	1,00	25,62%	1,92%	\$ 2.589.175,00	\$ 49.712,16
1-nov.-21 al 30-nov.-21	1,00	25,91%	1,94%	\$ 2.589.175,00	\$ 50.230,00
1-dic.-21 al 31-dic.-21	1,00	26,19%	1,96%	\$ 2.589.175,00	\$ 50.747,83
1-ene.-22 al 31-ene.-22	1,00	26,49%	1,98%	\$ 2.589.175,00	\$ 51.265,66
1-feb.-22 al 28-feb.-22	1,00	27,45%	2,04%	\$ 2.589.175,00	\$ 52.819,17
1-mar.-22 al 31-mar.-22	1,00	27,71%	2,06%	\$ 2.589.175,00	\$ 53.337,00
1-abr.-22 al 30-abr.-22	1,00	28,58%	2,12%	\$ 2.589.175,00	\$ 54.890,51
1-may.-22 al 31-may.-22	1,00	29,57%	2,18%	\$ 2.589.175,00	\$ 56.444,02
1-jun.-22 al 30-jun.-22	1,00	29,57%	2,18%	\$ 2.589.175,00	\$ 56.444,02
1-jul.-22 al 31-jul.-22	1,00	29,57%	2,18%	\$ 2.589.175,00	\$ 56.444,02
1-ago.-22 al 31-ago.-22	1,00	33,32%	2,43%	\$ 2.589.175,00	\$ 62.916,95
1-sep.-22 al 30-sep.-22	1,00	35,25%	2,55%	\$ 2.589.175,00	\$ 66.023,96
1-oct.-22 al 30-oct.-22	1,00	35,25%	2,55%	\$ 2.589.175,00	\$ 66.023,96
<b>TOTAL INTERESES MORATORIOS</b>					<b>\$ 1.455.789,57</b>
<b>CAPITAL</b>					<b>\$ 2.589.175,00</b>
<b>TOTAL DEUDA</b>					<b>\$ 4.044.964,57</b>
<b>INTERESES MORATORIOS</b>	<b>UN MILLÓN CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS CON CINCUENTA Y SIETE CENTAVOS</b>				
<b>CAPITAL</b>	<b>DOS MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CIENTO SETENTA Y CINCO PESOS</b>				
<b>TOTAL DEUDA</b>	<b>CUATRO MILLONES CUARENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS CON CINCUENTA Y SIETE CENTAVOS</b>				