

Señor

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE SOACHA

E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE IMPUGNACIÓN DE ACTAS 2020 - 00125
DEMANDANTE: CELSO HURTADO WILLS y BIBIANA NIÑO GAMBOA
DEMANDADO: CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H.
ASUNTO: CONTESTACION DEMANDA Y PROPOSICIÓN EXCEPCIONES.

1 / 12

LUIS GABRIEL MELO ERAZO identificado como aparece al pie de mi firma, y actuando en calidad de apoderado de la entidad demandada, CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H., conforme al poder que ya fue previamente remitido y aportado al presente proceso, respetuosamente acudo a su despacho a fin de contestar la demanda de la referencia en los siguientes términos:

I. A LOS HECHOS

AL PRIMERO: Es cierto.

AL SEGUNDO: Se conjugan dos hechos en uno solo, pero ambos son ciertos.

AL TERCERO: Es cierto.

AL CUARTO: NO ES CIERTO. No es lo mismo agotar un temario que tomar decisiones sobre determinado asunto específico, de tal suerte que en dicha reunión se tomaron varias decisiones respecto a subtemas dentro del orden del día y contrario a lo señalado, en el punto 6 no se tomó ninguna decisión.

De otra parte y como punto esencial dentro del presente debate, debe señalarse que el Acta aportada por la parte demandante NO corresponde al Acta efectivamente aprobada por el Consejo de Administración del Centro Comercial Unisur, siendo aparentemente un borrador, de tal suerte que el Acta No. 331 debidamente aprobada no es la allegada y prueba de ello es que ni siquiera se encuentra firmada.

AL QUINTO: NO ES CIERTO. Se conjugan varios hechos en uno solo, lo cual denota falta de técnica procesal y dificulta el pronunciamiento. Sin embargo, simplemente debo manifestar y tal y como se señaló anteriormente, que el Acta aportada por la parte demandante NO corresponde al Acta efectivamente aprobada por el Consejo de Administración del Centro Comercial Unisur, siendo aparentemente un borrador, de tal suerte que el Acta No. 331 debidamente aprobada no se allegó y prueba de ello es que ni siquiera se encuentra firmada. Mal haríamos en entrar en un debate sobre un acta que no es la efectivamente aprobada.

AL SEXTO: NO ES CIERTO. Se conjugan varios hechos en uno solo, lo cual denota falta de técnica procesal y dificulta el pronunciamiento. Sin embargo, simplemente debo manifestar y tal y como se señaló anteriormente, que el Acta aportada por la parte demandante NO corresponde al Acta efectivamente aprobada por el Consejo de

Administración del Centro Comercial Unisur, siendo aparentemente un borrador, de tal suerte que el Acta No. 331 debidamente aprobada no se allegó y prueba de ello es que ni siquiera se encuentra firmada. Mal haríamos en entrar en un debate sobre un acta que no es la efectivamente aprobada.

AL SÉPTIMO: No es un hecho objeto de pronunciamiento, pues es una conjetura del apoderado demandante por demás errada, puesto que parte de un Acta que no es fidedigna. Reitero que se conjugan varias conjeturas en un solo hecho, que en todo caso corresponden a simples apreciaciones subjetivas de la parte actora, que en todo caso, no se sabe de dónde surgen ciertas apreciaciones, como por ejemplo el hecho que no se les permitió operar en locales del primer piso, además de conclusiones como la naturaleza comercial de los locales.

2 / 12

AL OCTAVO: NO ES CIERTO, lo niego y no lo acepto, toda vez que no existe prueba alguna que infiera lo manifestado. Recordemos que no basta con hacer señalamientos, sino que se deben probar los mismos al tenor de lo señalado en el artículo 167 del Código General del Proceso.

AL NOVENO: NO ES UN HECHO. Es una transcripción del Reglamento de Propiedad Horizontal, que deja claro que al ser una entidad sometida al régimen de propiedad horizontal de uso mixto, es apta para que operen locales comerciales, oficinas, consultorios, entre otros.

AL DÉCIMO: No es un hecho objeto de pronunciamiento, pues se basa en un Acta que como se ha señalado, no es fidedigna.

AL DÉCIMO PRIMERO: NO ES CIERTO. Nuevamente se conjugan hechos, con apreciaciones y aspectos que no son hechos. En todo caso, se trata de una apreciación subjetiva de la parte actora, quienes al parecer señalan la infracción urbanística, que por más no compartimos, luego se evidencia una confusión total de la parte actora frente al reglamento de propiedad horizontal y la Ley urbanística.

AL DÉCIMO SEGUNDO: NO ES UN HECHO. Se trata de una apreciación de la parte actora, de lo que debería hacer determinada persona.

AL DÉCIMO TERCERO: No se logra entender con exactitud lo señalado en el presente hecho. Sin embargo, frente a la ubicación del local 1009 es cierto.

AL DÉCIMO CUARTO: Parcialmente cierto frente a la ubicación del local 1009. NO ES CIERTO el hecho que se los consultorios se encuentran reglamentados para funcionar en el segundo piso.

AL DÉCIMO QUINTO: NO ES UN HECHO. Es una transcripción del Reglamento.

AL DÉCIMO SEXTO: Se conjugan varios hechos en uno, además en desorden. Sin embargo: i) Es cierto que el Consejo de Administración autorizó provisionalmente el funcionamiento de actividades de odontología en la unidad privada 1009. ii) Es cierto que en el local 1009 se desarrollan la prestación de servicios de odontología. iii) Todo lo demás son apreciaciones subjetivas de la parte actora.

AL DÉCIMO SEPTIMO: Se conjugan dos hechos disímiles en uno. En todo caso: i) No es cierto que se hayan otorgado autorizaciones diferentes obras antes del 3 de agosto de 2020. ii) Es cierto que en el local 1009 hay un aviso que señala el nombre ODONTO EXPRESS.

AL DÉCIMO OCTAVO: Es cierto en cuanto al derecho de petición y la respuesta dada. En cuanto al enfoque de la respuesta es una mera apreciación subjetiva del actor.

AL DÉCIMO NOVENO: NO ES UN HECHO. Nuevamente ante la falta de técnica, se evidencian transcripciones normativas, apreciaciones subjetivas y hasta pretensiones. Debo reiterar que el Acta 331 que se pretende impugnar con la presente demanda no es fidedigna, toda vez que aparentemente se trata de un borrador, luego será tachada de falsa.

3 / 12

II. A LAS PRETENSIONES

En nombre y representación de la entidad demandada ME OPONGO a la prosperidad de las pretensiones contenidas en esta demanda por ser las mismas carentes de soporte legal y fáctico como se demostrará durante el debate probatorio y a través de este proceso mediante la proposición y evaluación de las excepciones de mérito que se están formulando, bajo las siguientes premisas:

A la pretensión primera, además de estar mal formulada confundiendo términos jurídicos básicos, debe señalarse que no puede prosperar porque pretende con base en un Acta que no es fidedigna.

A la pretensión segunda, en efecto no puede ser atendida, siendo que el presente proceso no tiene vocación de restablecer derechos, ni tampoco imponer cargas como la requerida y por tanto se sale de la naturaleza de la presente acción.

A la tercera pretensión, debe señalarse que la condena en costas debe ser contra la parte vencida y en todo caso, no puede tenerse como una indemnización de perjuicios, como al parecer busca la parte actora.

En todo caso, las pretensiones deben desestimarse por lo siguiente:

1°. No existe incumplimiento por parte de la aquí demandada toda vez que el Reglamento de Propiedad Horizontal y la Ley 675 de 2001 fueron y han sido cumplidos a cabalidad.

2°. Como consecuencia de lo anterior mal puede prosperar la presente impugnación por la inexistente causa para demandar.

3°. Corolario de lo anterior y de la falta de soporte legal y fáctico de las anteriores pretensiones menos puede prosperar la pretensión cuando se basa en un Acta que no es fidedigna y corresponde a un borrador.

III. TACHA DE FALSEDAD

Se predica sobre el Acta No. 331 de Consejo de Administración de fecha 20 de agosto de 2020, aportada por la parte actora, que aduce como plena prueba y base para iniciar la presente impugnación, de tal suerte que con base en dicho documento trae a colación decisiones que constan en el mismo y que según las pretensiones pretende impugnar parcialmente el Acta, esto es una de sus decisiones.

Al respecto debe señalarse que el Acta No. 331 de Consejo de Administración de fecha 20 de agosto de 2020 no corresponde con la aportada por la parte actora, de tal suerte que la efectivamente aprobada por el Consejo de Administración y que fuere aprobada hasta el pasado 25 de febrero de 2021, luego es materialmente imposible haber iniciado una demanda de esta naturaleza en el mes de octubre de 2020, cuando el acta que contiene la decisión objeto de impugnación fue aprobada hasta el pasado 25 de febrero de 2021.

Para el efecto el artículo 133 del Reglamento de Propiedad Horizontal dispone:

“ARTÍCULO 133. ACTAS DEL CONSEJO: De cada reunión del CONSEJO se elaborará un acta donde constaran la forma y fecha de la convocatoria, la identificación de los asistentes, el cumplimiento del quórum requerido según el artículo precedente, los temas tratados, las deliberaciones presentadas y las decisiones adoptadas. **Aprobada el acta por el CONSEJO se copiará cronológicamente en el libro de actas del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, del cual será responsable el ADMINISTRADOR, debiendo ser firmadas por el Presidente de la respectiva reunión, o por quien designe el CONSEJO y por el Secretario. Las copias de las actas serán certificadas por el ADMINISTRADOR y harán prueba de las decisiones del CONSEJO mientras no se demuestre su falsedad.**

PARÁGRAFO: Al aprobarse un acta se verificará que precisa los temas tratados y las decisiones adoptadas en la respectiva reunión; la reapertura del debate de los temas ya decididos deberá ser aprobada por el CONSEJO y deberá constar en el acta de la reunión donde se adopte la reapertura.” (Negrilla es mía)

Por lo anterior, vemos sin lugar a dudas que:

1. El acta aportada como prueba base de la presente acción no estaba aprobada por el Consejo de Administración y finalmente no corresponde a la efectivamente aprobada.
2. Se trata de una copia simple, que ni siquiera tiene los sellos distintivos del centro comercial.
3. No corresponde al Acta No. 331 que fue efectivamente aprobada y que una vez firmada debe sentarse en el libro de Actas.
4. No está firmada por presidente, ni secretario.
5. No está certificada por el Administrador.

Es claro que si la parte actora quería impugnar el Acta, debió esperar a que la misma fuera aprobada y sentada en el libro de Actas. Es claro que tal situación fue de pleno conocimiento de la actora, porque se le contestó a sus derechos de petición con la claridad de la imposibilidad de expedir copia ante la falta de aprobación del acta y además porque la aquí demandante BIBIANA NIÑO GAMBOA es miembro de Consejo de Administración y por consiguiente conocedora fiel y testigo de la presente situación.

En todo caso, si la parte actora insistía en la presente impugnación, antes que aportar un documento que no corresponde al efectivamente aprobado y por consiguiente no es fidedigno, debió acudir a la prueba trasladada o la exhibición de documentos.

En consecuencia, respetuosamente solicito:

1. Sea tachada de falsedad el Acta No. 331 de Consejo de Administración de fecha 20 de agosto de 2020 aportada por la parte actora.
2. Se practique inspección ocular sobre el libro de actas de Consejo de Administración del Centro Comercial Unisur, con el fin de determinar lo antedicho.
3. Terminar el presente proceso por carencia de causa y objeto y omisión de los requisitos formales.

IV. EXCEPCIONES DE MERITO

Nótese que el presente escrito desde su inicio se ha atacado y enervado las pretensiones y el sustento de estas alegadas por la demandante e inclusive con la sala tacha de falsedad debería ponerse fin al presente proceso, sin embargo, en subsidio y con el fin de dar mayor claridad e ilustrar al despacho de la realidad jurídica frente al caso requerido, a continuación se concretan y adicionan como medios de defensa de la demandada las siguientes.

1. FALTA DE CAUSA PARA DEMANDAR

Se soporta en el hecho de que no existe desde la realidad de los hechos que soportan esta demanda y en sentido estricto sustancial causa para demandar, ya que debemos partir de la base que el Acta No. 331 aportada como base de la presente demanda no goza de legalidad para tenerse como prueba y por consiguiente se desnaturaliza completamente la base de la presente demanda, siendo que lo que se pretende impugnar no corresponde a lo efectivamente aprobado por el Consejo de Administración, como es el Acta No. 331 efectivamente aprobada el pasado 25 de febrero de 2021.

Así las cosas no existe una razón de hecho válida para llegar a esta impugnación.

Por otra parte y en sentido estrictamente formal, la demanda no presenta por ninguna parte el acápite que determine o mencione o enumere la causa para demandar, una cosa es referirlo en los hechos de la demanda y otra muy distinta la que se debe tener en cuenta para la contraparte y para el Operador Judicial.

Máxime cuando el espíritu de la norma dispone que la Impugnación de Decisiones de la asamblea general de propietarios, se puede proponer cuando éstas no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal, lo cual en el presente asunto y conforme se ha expuesto brilla por su ausencia.

2. INDEBIDA INTERPRETACIÓN NORMATIVA

Como se ha mencionado hasta la saciedad, el Acta contentiva de la decisión objeto de impugnación, no es fidedigna y por consiguiente el presente proceso carece de causa y objeto para su continuidad y procedencia.

Sin embargo, en gracia de aclaración me permito señalar lo correspondiente al procedimiento adecuado para las autorizaciones de uso en el Centro Comercial, como es:

“ARTÍCULO 65. CAMBIO DEL USO ESPECÍFICO: La ASAMBLEA podrá reglamentar el cambio de los usos específicos; se delega en el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN la facultad de autorizar individualmente el cambio de los mismos. A partir de la aprobación de la presente adaptación los cambios de usos específicos están sujetos al siguiente procedimiento: 1. El copropietario que pretenda cambiar la naturaleza, características o tipo de negocio establecido en su local solicitará motivadamente al CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN el respectivo permiso; el nuevo destino deberá ser compatible con la destinación sectorial. 2. La solicitud deberá indicar la naturaleza del nuevo uso y la fecha a partir de la cual se proyecta el cambio. 3. El CONSEJO podrá solicitar la información complementaria que considere necesaria. 4. El CONSEJO deberá decidir motivadamente la solicitud dentro de los dos (2) meses siguientes a la presentación de la solicitud. Pasado este plazo sin recibir respuesta del CONSEJO se entenderá aprobada. 5. Cuando el CONSEJO estime inconveniente autorizar un cambio que no corresponda a los usos prohibidos o cuando exista duda sobre la aplicación de una prohibición, podrá aplazar motivadamente la autorización y consultar a la ASAMBLEA, a costa del solicitante. 6. Las decisiones del CONSEJO que aprueben el cambio, son definitivas; en consecuencia, contra ellas no procede ningún recurso. En caso de ser negada la solicitud, se podrá solicitar su reconsideración a la ASAMBLEA, evento en el cual el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN convocará a una asamblea extraordinaria o consultará por escrito a los propietarios, los costos de la asamblea o de la consulta estarán a cargo del peticionario. 7. Si el cambio es aprobado, el ADMINISTRADOR deberá expedir una certificación en tal sentido, de la cual se dejará constancia en la matrícula interna.”

De igual forma, el artículo 134 del mismo articulado dispone:

ARTÍCULO 134. FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN: Corresponde al CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN: 1. Adoptar su propio reglamento interno. 2. Designar a su presidente y su vicepresidente los cuales serán sus voceros y tienen la facultad legal de suscribir el contrato de vinculación con el administrador. 3. Planificar y orientar el desarrollo y funcionamiento del CENTRO COMERCIAL. 4. Nombrar y remover al ADMINISTRADOR, determinar su remuneración. 5. En caso de ausencia definitiva o temporal del administrador, designar al nuevo administrador o al interino, según sea el caso, fijándole la remuneración y limitaciones respectivas; la designación podrá recaer interinamente en un consejero por un lapso no mayor a tres meses, período en el cual automáticamente se suspenderá la calidad de consejero, si el término es superior implicará automáticamente la pérdida de la calidad de consejero. 6. Señalar la cuantía de la fianza que deba otorgar el ADMINISTRADOR para garantizar el manejo de los bienes y fondos de la propiedad horizontal siempre y cuando se considere oportuno exigir dicha fianza. 7. Instruir, asesorar y exigir al ADMINISTRADOR el cumplimiento de la ley, del REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL y de las decisiones de los órganos del CENTRO COMERCIAL. 8. Ejercer amplia y estrictamente el control de la gestión del ADMINISTRADOR,

examinando los libros y demás documentos de la propiedad horizontal, exigiéndole oportuna y completa información sobre los actos y contratos por él ejecutados. 9. Dar normas sobre la forma y periodicidad de los informes que debe rendir el ADMINISTRADOR. 10. Evaluar los estados financieros que mensualmente le debe presentar el administrador. 11. Controlar la ejecución del presupuesto; autorizar las restricciones, ampliaciones, traslados o modificaciones que se consideren necesarias en la ejecución del presupuesto de gastos. 12. Controlar que el administrador recaude diligentemente las cuotas a cargo de los copropietarios. 13. Crear los empleos que considere necesarios para atender el cumplimiento del objeto del CENTRO COMERCIAL, fijando la remuneración de los mismos. 14. Aprobar las contrataciones, adquisiciones y obras necesarias para el funcionamiento del CENTRO COMERCIAL no contempladas en el presupuesto, ni negadas por la asamblea, previa presentación por parte del ADMINISTRADOR del respectivo proyecto, acompañado de sus justificaciones, costos y certificación de la disponibilidad de recursos. 15. Autorizar al ADMINISTRADOR para contratar la ejecución de las obras, reparaciones, suministros de carácter urgente, necesarias para la seguridad, solidez o higiene del CENTRO COMERCIAL, cuando no hubiere partida suficiente en el presupuesto del ejercicio anual correspondiente, u ordenar directamente estas reparaciones. 16. Controlar estrictamente el recaudo e inversión de los recursos del fondo de imprevistos, vigilando que se contabilicen e inviertan independientemente de los recursos ordinarios. 17. Reglamentar el uso de los bienes y / o servicios comunes para permitir su utilización adecuada. 18. Reglamentar la explotación de los bienes comunes del CENTRO COMERCIAL y aprobar los contratos para la explotación económica de los mismos. 19. Dictar los reglamentos internos que le corresponda estatutariamente o que le encomiende la ASAMBLEA. 20. Establecer el horario de funcionamiento del CENTRO COMERCIAL UNISUR; el horario mínimo de apertura al público de los establecimientos, del cargue y descargue de mercancías y basuras los cuales serán de obligatorio cumplimiento para los propietarios y ocupantes de los bienes privados. 21. Citar a los propietarios o tenedores para que asistan ante el consejo. 22. Aplicar el régimen de sanciones, imponer las sanciones a los propietarios o a los tenedores de bienes privados, de conformidad con lo previsto en el reglamento; y velar porque se cumpla. 23. Conceder el visto bueno al proyecto de presupuesto anual que le presente el ADMINISTRADOR, para ser sometido a consideración de la ASAMBLEA. 24. Presentar anualmente a consideración de la ASAMBLEA un informe de su gestión, el cual deberá ser aprobado por la mayoría de votos de quienes lo integran y en el que se adjuntarán las explicaciones o salvedades de quienes no lo compartieren. 25. Consultar por escrito a los propietarios cuando lo considere necesario. 26. Ordenar al administrador la convocatoria a la Asamblea a reunión ordinaria, a reuniones extraordinarias, o no presenciales, en los casos previstos en este reglamento y cuando lo considere necesario o conveniente, o convocarla directamente cuando el administrador no lo haga. 27. Decidir sobre la vinculación del CENTRO COMERCIAL a las asociaciones gremiales y señalar las políticas que deberán adelantarse en el seno de las mismas. 28. Contestar las comunicaciones que le remitan los copropietarios. 29. Pronunciarse sobre los eventuales conflictos de interés que se presenten entre sus miembros. 30. o Autorizar al ADMINISTRADOR la venta de bienes muebles o elementos que por su estado no cumplan con la finalidad para la cual fueron adquiridos. 31. Autorizar las inversiones de fondos de la persona jurídica. 32.

Autorizar la apertura y cancelación de cuentas corrientes de la persona jurídica.

33. Autorizar las mejoras, reparaciones, ampliaciones, remodelaciones y cambios de destinación específica de las unidades privadas.

34. Autorizar toda clase de eventos mercantiles, sociales, culturales o artísticos que impliquen ocupación de los bienes comunes. 35. Definir las pautas y normas precisas sobre promociones colectivas para ventas de liquidación, remates y otros sistemas semejantes. 36. Elaborar el calendario anual de eventos especiales y promociones publicitarias de ventas. 37. En general tomar las determinaciones necesarias en orden a que CENTRO COMERCIAL UNISUR PROPIEDAD HORIZONTAL cumpla sus fines y objetivos y ejercer todas las demás funciones previstas en la ley y en este reglamento y las que le delegue la Asamblea General de propietarios." (Negrilla y subrayado es mío)

Así, el Consejo de Administración efectivamente recibió una solicitud de cambio de uso por parte del propietario del local 1009 y por consiguiente la sometió a decisión, como en efecto es su deber según el artículo anterior. En dicho ejercicio, surgieron algunas inquietudes referente a la ubicación del local, por lo cual se determinó que se aprobaría de manera provisional y por tanto se llevaría para decisión de la Asamblea de Propietarios.

En este sentido, en ejercicio de sus facultades reglamentarias autorizó el cambio de uso de una unidad privada como lo es el local 1009 para el desarrollo de actividades de servicio de odontología.

Señala la parte actora que dicha autorización contraviene las disposiciones urbanísticas vigentes, pero al parecer confunde el uso del suelo, con el uso específico. Para una mejor dilucidación me permito explicar:

1. Uso del suelo: Se refiere al uso efectivamente aprobado según el Plan de Ordenamiento Territorial de cada ente territorial, en este caso el municipio de Soacha para efectos de la naturaleza que le corresponde a cada predio. Para el caso del Centro Comercial Unisur, debe señalarse que no se asigna por unidad privada sino al Centro Comercial globalmente considerado, donde se encuentra autorizado para el desarrollo de actividades área de actividad múltiple.
2. Uso o destinación específica de unidades privadas: Cada centro comercial tiene un objetivo de mantener el equilibrio comercial, velando porque no se sature el mix comercial, procurando mantener una buena oferta comercial, pero en todo caso conforme a las exigencias y necesidades del mercado y con ello el correcto desarrollo económico de todos los comerciantes que integran la copropiedad, lo cual es dinámico y por tanto responde a diversos factores, como los de oferta y demanda. En este sentido, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento, es facultad del Consejo de Administración velar porque se mantenga el equilibrio comercial con la autorización o no de determinados cambios de uso que se soliciten para unidades privadas.

Dicho lo anterior, es claro que el Consejo de Administración actuó en ejercicio de sus facultades legales y reglamentarias, toda vez que autorizó un cambio de uso del local 1009 para el desarrollo de actividades de odontología. En ningún acápite del

Reglamento se evidencia una exclusividad en favor de los consultorios de propiedad de los demandantes.

Ahora bien, en gracia de discusión, que tratándose de una actividad relacionada con prestación de servicios debiera ejercerse netamente en el área de consultorios del centro comercial, debo señalar:

1. En el centro comercial se encuentran establecidos bancos, personería, peluquerías, veterinarias, entre otras actividades en locales comerciales que finalmente cumplen con prestación de servicios y por tanto no puede darse una interpretación exegética que impida el libre desarrollo comercial de cada unidad privada.
2. El Consejo de Administración aprobó de manera PROVISIONAL el cambio de uso para someterlo a decisión definitiva por parte de la Asamblea de Copropietarios.

9 / 12

3. INEXISTENCIA DE LA CAUSAL ALEGADA PARA IMPUGNAR

Contrario de lo planteado por la parte Actora, no existe incumplimiento ni omisión que pueda pregonarse como causa de afectación, amenaza o vicios conforme lo referido en el escrito introductorio. Sí bien se narran unos precipitados hechos no existe ningún elemento de carácter probatorio que permita inferir vulneración o irregularidad procedimental de ninguna naturaleza, máxime partiendo de un documento Acta No. 331 que no es legítimo.

Inverso de lo dicho por la accionante, el defecto, vicio o irregularidad, debe ser real, directo, inminente, concreto; de manera tal que en realidad se perciba la potencialidad de violación o la verificación del mismo, aspectos todos que deben ser debidamente demostrados por la accionante y que en el caso presente, como ya se ha mencionado exhaustivamente no se da, por el contrario la accionante ha partido de argumentos tergiversados que a lo largo del presente escrito han sido desmentidos, aunado a que bajo ninguna circunstancia se evidencia vulneración de procedimientos, sino por el contrario el cumplimiento de los preceptos establecidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en la Ley 675 de 2001, normas aplicables para el presente asunto.

Así entonces, la presente excepción se hace consistir en que para el presente caso y dada la modalidad de la decisión impugnada, no aplica la interpretación traída por el demandante, luego pretende aplicar para su conveniencia disposiciones normativas por fuera de lo dispuesto a la propiedad horizontal, que tiene vigente su Reglamento de Propiedad Horizontal, además confundiendo la normatividad urbanística.

4. APLICACIÓN DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN LA ELECCIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN - LEGALIDAD DE LA DECISION IMPUGNADA

Simple y llanamente se refiere al hecho que el Reglamento de Propiedad Horizontal refiere que las decisiones son tomadas por mayoría y para efectos de la decisión de

cambio de uso específico se realizó por unanimidad y con base en las facultades reglamentarias señaladas en la excepción 2.

En síntesis en el presente asunto, el cambio de uso por parte del Consejo de Administración, se ha seguido con apego a la Ley y el reglamento, por lo tanto no es contraria a derecho ni fue tomada en contravía de algún mandato legal o estatutario tal y como se ha evidenciado y tratado en diversas reuniones de Asamblea de Copropietarios, luego simplemente por conveniencia o capricho en este momento pretende desconocerse las disposiciones aplicables, porque simplemente consideran que el nuevo negocio genera una competencia.

5. MALA FE DE LA DEMANDANTE

De igual manera, resulta de mala fe de la accionante, tal y como se desprende de los hechos narrados traen como base de demanda un Acta que no fue la efectivamente aprobada por el Consejo de Administración.

6. BUENA FE y/o AUSENCIA DE CULPA DEL DEMANDADO

Se refiere simple y llanamente a que mi cliente y poderdante y en general el Consejo de Administración, siempre han actuado de buena fe y con la mejor intención, nunca se observó en su conducta deseo de dañar o causar algún perjuicio, ni mucho menos, transgredir ninguna norma legal o reglamentaria, sino por el contrario cumplir sacramentalmente todas las disposiciones legales y reglamentarias y favorecer la dinámica comercial de todos los copropietarios y no solo de un solo negocio como pretende la parte demandante.

7. ABUSO DEL DERECHO

Consistente en que el aquí demandante pretende obtener abusando y valiéndose de la administración de justicia, un provecho ilícito e injusto, toda vez que aduciendo meras falacias, si conduce con su demanda a pedir la declaratoria y condena sobre situaciones jurídicas no procedentes.

8. EXCEPCIÓN GENÉRICA

Ruego al Señor Juez, decretar de oficio, cualquier excepción que advierta, o que resulte probada dentro del proceso. Ha hecho carrera en la doctrina y principalmente en la jurisprudencia, que las circunstancias fácticas constitutivas de "excepción" que se pruebe dentro del trámite procesal, se declararán en el respectivo fallo, por lo cual se eleva esta respetuosa solicitud, en ejercicio de la defensa técnica a favor de la entidad que represento.

V. PETICIONES

1.- Que por las razones expuestas ninguna de las pretensiones establecidas y demandadas por el actor prosperen.

2.- Declarar probadas las excepciones propuestas.

3.- En consecuencia con lo anterior, dar por terminado el proceso de la referencia.

4.- Condenar a la demandante a pagar las costas, esto es, gastos procesales y agencias en derecho de este proceso.

VI. PRUEBAS

1. DOCUMENTALES.- Además de las aportadas por la parte actora en la medida en que conduzcan a determinar con certeza la realidad de los hechos objeto de este proceso, me permito allegar las siguientes:

11 / 12

- a. Concepto de uso del suelo emitido por Planeación Municipal de Soacha
- b. Contestación derechos de petición de fechas 22 de octubre de 2020, 31
- c. Acta de Consejo No. 331 debidamente aprobada por el Consejo. De agosto de 2020 y 31 de agosto de 2020.
- d. Acta de reunión de Consejo de fecha 25 de febrero de 2021 (Teniendo en cuenta que no ha sido aprobada por el Consejo, se presenta una imposibilidad material para allegarla, por lo que ruego se tenga en cuenta para ser aportada en el interrogatorio de parte que será rendido por la representante legal del CENTRO COMERCIAL UNISUR).
- e. Constancia de habilitación en el registro especial de prestadores de servicios de salud para el establecimiento que opera en el local 1009 del CENTRO COMERCIAL UNISUR emitido por Secretaría de Salud de Cundinamarca.

2. INSPECCIÓN OCULAR: Para que se lleve a cabo sobre el libro de actas de Consejo de Administración del CENTRO COMERCIAL UNISUR ubicado en la carrera 4 No. 28 – 10 de la ciudad de Soacha oficina de administración y se determine la veracidad del acta No. 331 allegada por el suscrito, con la consecuente disparidad de la allegada por el demandante.

3. Invoco como tal la conducta procesal de las partes.

VII. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Invoco como fundamentos la Ley 675 de 2001, el Reglamento de Propiedad Horizontal de CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H. Código General del Proceso y demás normas concordantes.

VIII. ANEXOS

- a. Lo establecido en el acápite de pruebas.

IX. NOTIFICACIONES

Las partes tal y como se encuentra registrado en la demanda introductoria y por mi parte, recibo notificaciones en la carrera 7C bis No. 139 – 18 oficina 902 de Bogotá. E-mail: gmlegalgroup41@gmail.com

En los anteriores términos dejo contestada la demanda.

Atentamente,

LUIS GABRIEL MELO ERAZO
C.C. No. 1136880546 de Bogotá
T.P. No. 205291 del C.S. de la J.