

Obviamente el Tribunal no es ajeno a esas circunstancias que se exhiben en el recurso acerca de la situación en que se encuentran los copropietarios minoritarios que están enfrentados a esos parceladores iniciales y al núcleo familiar al que corresponden los 53 lotes restantes que hay en la copropiedad, la que a primera vista pensárase que choca con esos criterios constitucionales que deben campear en ese escenario y desde luego con la obligación que tienen todos los copropietarios de contribuir con las expensas de la copropiedad (Cas. Civ. Sent. de 11 de octubre de 2017, exp. STC16438-2017); mas lo cierto es que ese 'desequilibrio económico' en que se viene enfatizando y que, dicese, ha existido desde épocas veintenarias por cuenta del manejo que respecto del conjunto han dado los parceladores, es a todas luces insuficiente para legitimar una convocatoria que no se hizo por quien o quienes estaban facultados legal y estatutariamente para hacerlo, cuestión que, en todo caso, escapa decididamente a la competencia que tiene el juez de la impugnación, porque en juicios de esta naturaleza única y exclusivamente puede realizarse un control de legalidad de las determinaciones de la asamblea general de copropietarios cuando no se ciñan a las prescripciones legales o a los estatutos de la copropiedad, que no para valorar esos ingredientes intrínsecos que eventualmente pudieron motivar la adopción de esas decisiones.

Como colofón de lo anterior, la sentencia apelada debe confirmarse. Las costas del recurso, por obvias razones, se impondrán con arreglo al numeral 3º del artículo 365 del estatuto general del proceso.

IV. – Decisión

En razón y mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, Sala Civil – Familia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, confirma la sentencia de fecha y procedencia preanotados.

Costas del recurso a cargo del conjunto demandado. Tásense por la secretaría del a-quo, incluyendo en la liquidación la suma de \$500.000 como agencias en derecho de esta instancia.

Oportunamente vuelva el proceso al juzgado de origen para lo de su cargo.


Cópiese, notifíquese y cúmplase,

ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ

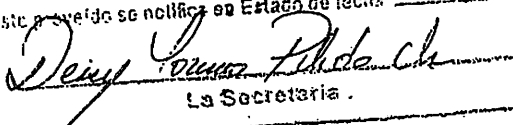
PABLO IGNACIO VILLATE MONROY
(Ausencia justificada)

GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
DE CUNDINAMARCA
SALA CIVIL - FAMILIA
ESTADO N°. 131



Este proveído se notifica en Estado de fecha 31 JUL 2018


La Secretaria.

Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca
Sala Civil - Familia
Secretaría



Bogotá D.C., 1 de Agosto de 2018
Oficio No. 4228

Doctor
EDGAR CARLOS SANABRIA MELO
HONORABLE MAGISTRADO
PRESIDENTE CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
CALLE 12 N° 7-55
CIUDAD

REF: IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEA de LETICIA
CEBALLOS DE VARGAS, JULIO EDUARDO VARGAS
CEBALLOS contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA
VEGA DE OSTOS II

RAD. 25290-31-03-002-2016-00215-01 ✓

Magistrado Ponente: GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ ✓
VELÁSQUEZ

Respetado Doctor:

De acuerdo a los términos del inciso 3° del numeral 5° del artículo 373 del Código General del Proceso, le comunico que dentro del proceso de la referencia se surtió audiencia de alegaciones y fallo el 18 de junio de la presente anualidad, acto en el que se dispuso dictar la sentencia en forma escrita, dentro de los 10 días siguientes conforme a la aludida disposición, "...dada la complejidad del asunto...".

Para su conocimiento y fines pertinentes, adjunto copia del acta de audiencia de sustentación y fallo en dos (2) folios con un (1) cd.

Cordialmente.

DEISY LORENA PULIDO CHIGUASUQUI
Secretaría



REC. ASISTENTE
18/08/2018

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA
CUNDINAMARCA

Fusagasugá, dieciocho (18) de noviembre de dos mil diecinueve (2019).

REF:	VERBAL - IMPUGNACIÓN DE ACTAS
DTRE:	LETICIA CEBALLOS DE VARGAS y JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS
DDO:	CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
RAID:	No. 25-290-31-03-002-2017-00183-00
HORA DE INICIO: 9:00 A.m.	

AUDIENCIA ART. 372 y 373 del C.G.P.

PARTES INTERVINIENTES

JUEZ:

LUIS ELIAS CARDONA HENAO

PORTE DEMANDANTE:

APODERADO PARTE DEMANDANTE:

PORTE DEMANDADA

APODERADO PARTE DEMANDADA

ASISTIO.
ASISTIO.
ASISTIO.
ASISTIO.
ASISTIO.

En Fusagasugá siendo el día y la hora señaladas anteriormente, el Juzgado se declaró en audiencia pública en el recinto del despacho junto con su secretaria Ad-Hoc, a quien se le enteró de las obligaciones del cargo, quedando en esta forma debidamente posesionada.

El Despacho procedió a la identificación plena de los presentes o asistentes a esta audiencia.

Las partes de común acuerdo solicitan se dicte sentencia anticipada, teniendo en cuenta que la parte demandada se allana a las pretensiones de la demanda y por las decisiones adoptadas en proceso similares.

El Juzgado Segundo Civil del Circuito de Fusagasugá, Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la Republica de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

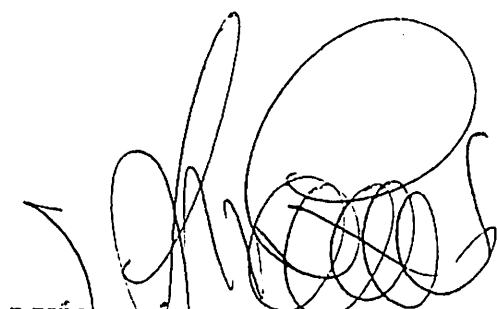
PRIMERO: DECLARAR NULA el acta de la asamblea ordinaria No. 29 de 2017, del Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II, llevada a cabo el día 11 de marzo de 2017.

SEGUNDO: ORDENAR la cancelación del registro de la mencionada acta en la alcaldía de Fusagasugá. Oficiese.

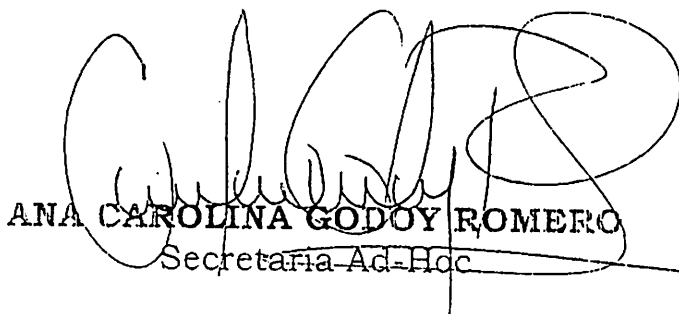
TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada y en favor de la parte demandante, se fijan como agencias en derecho la suma de \$2.000.000. Líquidense en su oportunidad por la secretaria de este Despacho.

La anterior sentencia queda legalmente notificada a las partes en estrados, sin que las partes presentes recurso alguno contra esta decisión.

No siendo otro el objeto, se terminó, se observó lo de ley, se ordenó levantar la presente acta y audio correspondiente.



LUÍS ELÍAS CARDONA HENAO
JUEZ



ANA CAROLINA GODOY ROMERO
Secretaria Ad-Hoc

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA

AUDIENCIA DEL ART. 372 Y 373 DEL C.G.P.

Control de Asistencia (Art. 107 C.G.P.)

Radicación	25-290-31-03-002-2017-00188-00
Proceso:	Impugnación de Actas
Fecha:	18 de Noviembre de 2019
Hora:	03:00 p.m.
Clase de proceso:	Verbal
Demandante:	Leticia Ceballos de Vargas; Julio Eduardo Vargas; Ceballos y Otros
Apoderado demandante:	Pablo Alejandro Cajigas Ortega
Demandado:	Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II
Apoderado demandado:	Mireya Ramírez Pulido
Juez:	Dr. Luis Elías Cardona Henao

Se hacen presentes en la diligencia las personas quienes firman así:

[Firma]

Demanda SI ☒ NO ☐

[Firma]

Demanda SI ☒ NO ☐

[Firma]

Apoderado SI ☒ NO ☐

[Firma]

Apoderado SI ☒ NO ☐

[Firma]

Demandante SI ☒ NO ☐

[Firma]

Demandante SI ☒ NO ☐

603

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

Acta No. 29 de 2017

Fecha: Sábado 11 de marzo de 2017

Lugar: Kiosco del CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

Siendo las 2:30 de la tarde del día 11 de marzo de 2017, reunidos en el Kiosco comunal los copropietarios del Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II en Asamblea Anual Ordinaria de PROPIETARIOS del año 2017, según convocatoria efectuada el 16 de febrero de 2017 se registraron en el acta de asistencia un total de 27 personas, de forma directa o mediante poder debidamente otorgado de un total de 30 personas que integran la asamblea de copropietarios, encontrando que existe quorum del 90 % de las personas que integran la copropiedad:

DESARROLLO DE LA ASAMBLEA

Pide el uso de la palabra el abogado Rubén Muñeton para dejar constancia de que el Sr. Marco Antonio Paredes se encuentra suspendido y que por esta razón la Asamblea se encuentra viciada de nulidad, a lo que la Dra Mireya Ramirez replica manifestando que la orden de suspensión del acta del año 2016 fue emitida el 20 de febrero de 2017 y que la citación a la asamblea se efectuó el 16 de febrero de 2017, fecha en la cual el administrador se encontraba en ejercicio pleno de sus funciones, que por lo tanto no existe vicio de nulidad alguno.

Pide el uso de la palabra el abogado Pablo Cajigas para solicitar se informe el criterio que define las mayorías para esta asamblea, si lo que se va a aplicar es UN PROPIETARIO UN VOTO o UNA PROPIEDAD UN VOTO.

La Dra. Mireya Ramirez responde a la pregunta manifestando que la ley es abstracta e impersonal y que dadas las condiciones y características particulares y concretas de la Copropiedad Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II integrada por un total de 82 unidades inmobiliarias (hoy 18 casas y 64 lotes) y solo 30 propietarios individuales, 7 de los cuales son propietarios de 56 lotes, ha de considerarse esta especial circunstancia para aplicar la regla de UN PROPIETARIO UN VOTO por ser la regla garante del principio Democrático, según el cual las mayorías no pueden imponer su voluntad en contra de los intereses de las minorías; y del principio de igualdad, el cual garantiza que en una democracia todas las personas son iguales ante la ley y su voto debe valer igual al de las demás sin distinción alguna, menos

aún por el poder económico que ostente. Por lo tanto los criterios que se tomaran para definir las decisiones en la presente asamblea serán los siguientes:

1. Las decisiones que se toman por esta Asamblea General de Copropietarios afecta a los 30 copropietarios, pues comprometen de forma especial el diario vivir de las personas, como lo es justamente la actualización de un reglamento de propiedad horizontal, la designación de un administrador, etc.; lo cual igualmente incide en el goce efectivo de derechos fundamentales como el libre desarrollo de la personalidad, el derecho a la intimidad, la tranquilidad, la recreación y el descanso, entre otros, derechos que se predicen sobre LAS PERSONAS y NO sobre PREDIOS, derechos de las personas que pueden verse afectados por una relación de preeminencia si se aplica el coeficiente de copropiedad o una unidad privada un voto para definir el voto en este tipo de copropiedad.
2. Damos aplicación a la REGLA No. III dada por la Corte Constitucional en la sentencia C 522 de 2002, la cual indica textualmente:

"Se debe distinguir en el momento de votar en las asambleas de copropietarios de inmuebles destinados a vivienda las decisiones de tipo económico de las decisiones que no lo son, porque para las primeras, el coeficiente de propiedad como criterio para determinar el voto porcentual, es un garantía del equilibrio entre los derechos patrimoniales de las personas y deberes pero para las decisiones que no representan una erogación económica, la regla será la de un propietario un voto".

3. Igualmente adoptamos como directriz para el desarrollo de la presente Asamblea el contenido resolutorio del fallo de segunda instancia proferido por el Juez Primero Civil del Circuito de Fusagasugá Dr. Edgar Benavides Getial dentro del proceso de impugnación de actas No. 252904000300129140046600 según el cual en VIRTUD AL PRINCIPIO DEMOCRATICO, las mayorías no pueden imponer sus criterios en contra de los intereses de las minorías. Para mayor claridad se amplifica el audio a partir del minuto 38 de la audiencia del artículo 327 del C.G.P. de fecha 15 de febrero de 2017:

Luego de dar lectura al artículo 29 de la ley 675 de 2001, expuesto como fundamento de la impugnación, indica el despacho:

'Así las cosas es claro que la decisión contenida en el acta de asamblea relacionada con la no obligatoriedad de pago de los parceladores de las cuotas de administración correspondiente a cada lote resulta ineficaz pues es contraria a la disposición citada que no hace excepción de parceladores ni de ninguna otra persona para el pago de las expensas, disposición que debe entenderse incorporada al reglamento de propiedad horizontal tal como quedo visto, así las cosas dicha decisión debe anularse. No es cierto que el parágrafo transitorio del artículo 10 del reglamento se encuentre vigente, como acaba de verse el artículo 86 de la ley citada ordeno que automáticamente se entendía incorporada si dentro del término previsto en el numeral 1° del artículo 86 no se hacía la correspondiente reforma, con todo no puede pretenderse que dicho artículo

se imponga frente a lo previsto en la ley 675 de 2001, aparte de que resulta inequitativo frente a los demás copropietarios que si tienen que pagar la totalidad de las expensas mientras que los propietarios de los lotes que no han sido vendidos se abstengan de hacerlo. Realmente lo medular de dicha acta consistía en esta cláusula, de modo que realmente lo demás sería irrelevante (...)

Conforme a lo dicho inicialmente se revocara el fallo de primera instancia y se condenara en costas de primera y segunda instancia a la parte demandada pues así lo dispone el artículo 175 del código general del proceso. Lo anterior porque la decisión relativa a exonerar los parceladores es contraria a la disposición ya citada, al tiempo que resulta también contraria al principio de equidad y el principio democrático en la medida que los parceladores tienen una mayoría, la cual en este caso se impuso frente a la voluntad de las minorías.

En razón y mérito de lo expuesto el juzgado primero civil de circuito de Fusagasugá, administrando justicia en nombre de la república y por autoridad de la ley resuelve:

1. Revocar los numerales primero, segundo y tercero de la sentencia de 21 de junio de 2016 proferida por el juzgado primero civil municipal de Fusagasugá y en consecuencia declarar la nulidad de la decisión contenida en el acta de asamblea general ordinaria de copropietarios del conjunto turístico Hacienda La Vega De Ostos II relacionada con la no obligatoriedad del pago de cuotas por separado de cada lote de propiedad de los parceladores, decisión que ha sido precisada e identificada a lo largo del proceso. El juzgado de conocimiento deberá comunicar esta decisión a la autoridad correspondiente.
2. Condenar en costas de ambas instancias a la parte demandada incluyendo la suma de dos millones (\$2.000.000) como agencias de segunda instancia.
3. Ordenar la devolución del expediente a su lugar de origen

Esta decisión queda notificada en estrados."

Aclarado lo anterior, se procedió a verificar el Quorum de Asistentes, confirmando que se encuentran presentes o representados mediante poder debidamente diligenciado, los siguientes copropietarios:

1. VERIFICACION DE QUORUM

CASA / LOTE	PROPIETARIO	PRESENTE	PODER	FIRMA
1 1-2	Henry Sacristan/ Sandra Cuellar	X		
2 10	Inversiones Santos Camargo	X		Firmado, presente
3 11	Carlos Alberto Gallego	X		Firmado, presente
4 12	Itairo Ramirez			Firmado, presente
5 13	Paulina Mendoza/Raul Bautista	X	X	Firmado, presente, poder otorgado a Paulina Mendoza
6 14	Cecilia mendoza	X		Firmado, presente
7 41	Ricardo Mahecha	X		Firmado, presente
8 52	Mandius Romero	X		Firmado, presente
9 54	William A. Torres	X		Firmado, presente
10 55	Judith Perdomo			Firmado, presente
11 56	Libardo Velasquez		X	Firmado, presente, poder otorgado a William Torres
12 57	Francia y Constanza Posada		X	Firmado, presente, poder otorgado a Raul Bautista
13 59	Jorge Morales	X	X	Firmado, presente, poder otorgado a Gilberto Posada
14 60	Sandra Romero	X		Firmado, presente
15 61	Francisco Iviencz	X		Firmado, presente
16 62	Marco A. Paredes	X		Firmado, presente
17 63	Cecilia Pelaez		X	Firmado, presente
18 64	Diana Ramirez	X		Firmado, presente, poder otorgado a Stetia Guiragu
19 65	Juan Alberto Garcia	X		Firmado, presente
20 67-68	Jose Almansa		X	Firmado, presente
21 71	Ince German Bello	X		Firmado, presente, poder otorgado a Mireya Ramirez
22 77	Jaime Pardo Pardo		X	Firmado, presente
23 53	Luis E. Guerrero			Firmado, presente, poder otorgado a German Bello
8-15-16-17- 18-43-44- 45-46-47- 48-49-50- 51-58-66- 69-70-72-				No se presento
24 73-74	Leticia Ceballos de Vargas		X	Firmado, presente, poder otorgado a Pablo Cajigas Ortega
25 3-4-5-6-7-9	Patricia Vargas		X	Firmado, presente, poder otorgado a Guillermo Torres
19-20-21- 22	Daniel Vargas			No se presento
23-24-25- 26-27-28	Santiago Vargas		X	Firmado, presente, poder otorgado a Oscar Javier Figueredo
29 29-30-31- 32-33-42	Juan Miguel Vargas			No se presento
34-35-36- 37-38-39- 40	Maria Consuelo Vareas		X	Firmado, presente, poder otorgado a Jimena Torres
75-76-78- 79-80-81- 82	Julio Eduardo Vargas		X	Firmado, presente, poder otorgado a Ruben Dario Muneton

Los 27 copropietarios presentes o representados mediante poder debidamente diligenciado representan el 90% de los copropietarios, con lo cual existe quorum amplio y suficiente para realizar esta Asamblea.

2.- ELECCIÓN DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

El Sr. Ricardo Mahecha postuló para Presidente a la Dra. Mireya Ramirez quien actúa por poder de José Enrique Almanza y como Secretario se postuló a Marco Antonio Paredes, lo cual fue aprobado por 21 copropietarios que representan el 77,78% de los copropietarios presentes en la Asamblea. Los señores Mireya Ramirez y Marco Antonio Paredes, aceptaron estas postulaciones.

Dr. Pablo Cajigas, a pesar de estar apoderando solamente a la Sra. Leticia Ceballos de Vargas, manifiesta que los 5 miembros de la familia Vargas Ceballos representados por abogados y terceras personas no están de acuerdo con esta decisión. Se deja evidencia que los demás apoderados no hicieron manifestación al respecto.

3.- LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.

Se propone modificación al orden del día el cual quedaria así:

Orden del día:

1. Verificación del Quórum
2. Elección del Presidente y Secretario de la Asamblea
3. Lectura y aprobación del Orden del día
4. Informe Consejo de Administración 2016 y elección Consejo de Administración 2017
5. Elección del Administrador
6. Elección comisión verificadora del acta de Asamblea
7. Presentación y aprobación del Reglamento de propiedad horizontal Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II por parte de la comisión nombrada el año inmediatamente anterior.
8. Presentación y aprobación de los Estados Financieros a 31 de Diciembre de 2016
9. Presentación y Aprobación del Presupuesto para el año 2017
10. Autorización al Consejo de Administración y al Administrador elegidos para que contraten los estudios de costos y presenten las propuestas de modificación al proyecto urbanístico así como los estudios de inversión para reparación, construcción y/o remodelación de la zona social, la zona húmeda, la casa de la administración y/o portería, reorganización, aprovechamiento y dotación de las zonas comunes, la construcción de senderos peatonales y áreas de recreación pasiva en la zona de protección del Río Chocho según resolución No. 616 del 16 de marzo de 2016 de la Corporación Autónoma Regional CAR; presenten las propuestas para el sistema de seguridad y vigilancia de la copropiedad. De todo lo anterior deberá formularse un presupuesto y una proyección de ejecución con cargo a los recursos que se recauden por recuperación de la cartera morosa.
11. Informe y Elección de Comité de Convivencia.
12. Elección de Comité de Conciliación.
13. Propositiones y varios.

Se somete a consideración el orden del día, el cual es aprobado por 21 personas de las asistentes, que representan el 77,78% de los copropietarios y quedó así:

1. Verificación del Quórum
2. Elección del Presidente y Secretario de la Asamblea
3. Lectura y aprobación del Orden del día
4. Informe Consejo de Administración 2016 y elección Consejo de Administración 2017
5. Elección del Administrador
6. Elección comisión verificadora del acta de Asamblea
7. Presentación y aprobación del Reglamento de propiedad horizontal Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II por parte de la comisión nombrada el año inmediatamente anterior.
8. Presentación y aprobación de los Estados Financieros a 31 de Diciembre de 2016
9. Presentación y Aprobación del Presupuesto para el año 2017
10. Autorización al Consejo de Administración y al Administrador elegidos para que contraten los estudios de costos y presenten las propuestas de modificación al proyecto urbanístico así como los estudios de inversión para reparación, construcción y/o remodelación de la zona social, la zona húmeda, la casa de la administración y/o portería, reorganización, aprovechamiento y dotación de las zonas comunes, la construcción de senderos peatonales y áreas de recreación pasiva en la zona de protección del Río Chochó según resolución No. 616 del 16 de marzo de 2016 de la Corporación Autónoma Regional CAR; presenten las propuestas para el sistema de seguridad y vigilancia de la copropiedad. De todo lo anterior deberá formularse un presupuesto y una proyección de ejecución con cargo a los recursos que se recauden por recuperación de la cartera morosa.
11. Informe y Elección de Comité de Convivencia.
12. Elección de Comité de Conciliación
- Proposiciones y varios.

El Dr. Pablo Cajigas una vez más manifiesta que los 5 miembros de la familia Vargas Ceballos representados por abogados y terceras personas no están de acuerdo con esta decisión, pero ninguno de los apoderados hace manifestación alguna ni en favor ni en contra de la decisión.

4. INFORME CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN 2016 Y ELECCIÓN CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN 2017

El presidente del Consejo de Administración, Sr. Ricardo Mahecha, presenta el informe del Consejo de Administración

Fusagasugá, Marzo 11 de 2017

Señores Copropietarios
CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

REF: Informe de Gestión

Apreciados Copropietarios;

Como es de conocimiento de todos, luego de 3 años el Conjunto continúa en una situación de incertidumbre ocasionada por los temas de tipo legal, actualmente en curso.

A pesar de lo anterior, el último Consejo de Administración y el Administrador y representante legal hemos estado al frente de las necesidades del Conjunto y de los copropietarios, atendiendo las necesidades "básicas" y de subsistencia, ya que por las mismas razones mencionadas algunos copropietarios no han cancelado sus cuotas de administración; por lo que con los recursos limitados, resultantes de las cuotas de administración canceladas por algunos copropietarios, hemos adelantado las siguientes acciones:

Se han cancelado mensualmente los salarios y obligaciones prestacionales de Victor Robayo, encontrándose a paz y salvo a la fecha, ya que el pasado 28 de Febrero de 2017 se liquidó el contrato de trabajo del Sr. Robayo.

Se realizaron mantenimientos periódicos de la piscina, iluminación de áreas comunales, cortes de césped y embellecimiento del Conjunto.

Se terminó la obra de canalización en tubos de las aguas lluvias en el sector ubicado al costado de la vía frente a los lotes 72 y 73 y la división con el Conjunto Vega de Ostos I, continuando con la adecuación, contención y canalización de aguas lluvias, contrato asignado al señor José Pachón.

En el mes de Junio, se compró un viaje de arena para hacerle mantenimiento a la piscina ya que las filtraciones se llevó la que había, se debe pensar en solucionar de una vez por todas estos arreglos construyendo una nueva piscina que realmente pueda servir para las 82 unidades proyectadas por el parcelador, señora Leticia de Vargas.

Se instaló una válvula, para controlar la presión del agua en el conjunto y se hicieron anticipos a la Dra. Mireya, para los cobros jurídicos de la Familia Vargas por la deuda que tienen con el conjunto por cuotas de administración.

A empresa Codensa, visito el Condominio para instalar contadores y cobrar el servicio de alumbrado público, lo cual incremento los gastos de energía a partir del mes de Agosto de 2016.

El consejo de administración, aprobó la elaboración del nuevo reglamento de propiedad horizontal para el conjunto, de acuerdo con la tarea encomendada al comité conformado por Mandius romero, Jorge Morales y William Torres.

En diciembre se hicieron abonos a la Dra. Mireya como anticipo para la impugnación del acta de la Familia Vargas y al Dr. Rubén Cervera por los servicios de contabilidad.

Se cumplió con los demás gastos del condominio y los sueldos de Victor, jornales del ayudante de mantenimiento.

Se requiere hacer el cobro y recaudo voluntario o ejecutivo de la cartera pendiente de pago por concepto de cuotas de administración ya que actualmente estamos presentando un creciente deterioro en áreas comunes como Piscina, Kiosco, Baños, Cocina, Seguridad, iluminación,

corredores, vías de acceso, puerta de acceso, vías de tránsito de vehículos, maquinaria y equipos, portería y oficina de administración, etc.; los cuales para su funcionamiento requieren una alta inversión así como terminación de las obras de urbanismo inconclusas por parte del parcelador.

Atentamente,

Consejo de Administración

Ricardo Mahecha

Paulina Mendoza

Mandius Romero

Cecilia Mendoza

Carlos Santos

José German Bello

William Torres

Marco Antonio Paredes

Se presenta la siguiente propuesta de plancha para el consejo de administración del año 2017: CARLOS SANTOS, WILLIAM TORRES, RICARDO MAHECHA, PAULINA MENDOZA, GERMAN BELLO Y MARCO ANTONIO PAREDES

El presidente pregunto a los asistentes, si alguien más desea formar parte del Consejo de Administración o si hay otra plancha propuesta, sobre lo cual no hubo propuestas adicionales.

21 copropietarios que representan el 77,78% de los copropietarios asistentes a la asamblea aprueban esta plancha para conformar el Consejo de Administración y cada uno de los postulados acepta el nombramiento, por lo cual el Consejo de Administración queda conformado por:

CARLOS SANTOS, WILLIAM TORRES, RICARDO MAHECHA, PAULINA MENDOZA, GERMAN BELLO Y MARCO ANTONIO PAREDES

El Dr. Pablo Cajigas de nuevo manifiesta que los 5 miembros de la familia Vargas Ceballos representados por abogados y terceras personas no están de acuerdo con ésta decisión, por lo que la Presidenta de la Asamblea le solicita indicar si tienen otra propuesta de plancha a lo que el doctor Cajigas manifiesta su negativa, por lo que se le reconfirma que al no haber más propuestas, se aprueba la plancha presentada y votada favorablemente por la mayoría

5. ELECCIÓN DEL ADMINISTRADOR

Se presenta la Hoja de vida de SANDRA AMPARO CASTRO PARRA como postulante al cargo de Administradora. Algunos miembros de la Asamblea preguntan el horario y días que atendería el Condominio. Jorge Morales propone que todas las decisiones de la administración deban ser aprobadas por el Consejo. Igualmente la Asamblea propone que la cuenta de la copropiedad sea manejada con las

firmas del Administrador y del presidente del Consejo. Igualmente se discute la modalidad de contratación que tendría el administrador y cuál sería su salario. El Dr. Cajigas propone que la contratación se haga por contrato de prestación de servicios más el IVA, con un pago de "honorarios" que no se entiendan como subordinación.

Se faculta al Consejo de Administración para remover, designar reemplazo temporal y/o anual del administrador (a) elegido(a) o suplente.

Dado que la señora Castro Parra se excusó de su demora en el arribo a la Asamblea, a solicitud de la Asamblea se posterga su elección para el momento en que ella se haga presente, pues todos los miembros la desean conocer.

En este momento la presidente de la Asamblea somete a aprobación alterar el orden del día para suspender la elección de la Administradora.

Todo lo anterior fue aprobado por 21 copropietarios que representan el 77,78% de los copropietarios. El Dr. Pablo Cajigas manifiesta que los 5 miembros de la familia Vargas Ceballos representados por abogados y terceras personas no están de acuerdo con ésta decisión, pero ninguno de los otros apoderados realizan manifestación alguna al respecto.

En atención a lo anterior se suspende este punto para ser retomado una vez arribe al Kiosco del Condominio la postulada al cargo Sra. Sandra Amparo Castro Parra.

6. ELECCIÓN COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA DE ASAMBLEA.

Se postuló a los señores William Torres, Mandius Romero y German Bello, lo cual fue aprobado por 21 copropietarios que representan el 77,78% de los 27 copropietarios presentes. Los Señores, William Torres, Mandius Romero y German Bello aceptaron estas postulaciones.

El Dr. Pablo Cajigas con una expresión de lenguaje no verbal da a entender que los 5 miembros de la familia Vargas Ceballos representados por abogados y terceras personas no están de acuerdo con ésta decisión.

El Señor Raul Bautista deja la siguiente CONSTANCIA: Que durante el desarrollo de la Asamblea el Dr. Cajigas ha tomado la vocería de todos los representados de la familia Vargas Ceballos hablando y votando en su nombre, pero que no ha exhibido poder para representar a toda la familia Vargas.

La presidencia de la Asamblea acepta la constancia, como quiera que así ha sido durante toda la asamblea tal y como quedó en el registro filmico y el Dr. Cajigas solo acreditó poder de la Sra. Leticia Ceballos de Vargas.

616

7. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO TURÍSTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II.

El Sr. William Torres hace la siguiente presentación del reglamento de propiedad horizontal:

"CONDominio RESIDENCIAL CAMPESTRE LA VEGA DE OSTOS II, PROPIEDAD HORIZONTAL"

PRESENTACION REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

El reglamento protocolizado por medio de la Escritura 1337 de 1992 fue redactado con criterios de diferenciación entre parceladores y compradores, en donde los últimos estaban sometidos a la voluntad de los primeros en diferentes aspectos.

En el año 2001 se expidió la Ley 675 por medio de la cual se estableció un estatuto único que derogó expresamente las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, derogando igualmente en forma expresa todas las disposiciones contrarias a dicha ley y reformando los reglamentos que —como en este caso— nunca adelantaron el proceso de ajuste y sometimiento del reglamento a dicha Ley¹.

Entre las modificaciones que la Ley 675 de 2001 introduce al Régimen de Propiedad Horizontal tenemos:

- i) las definiciones de bienes comunes y privados, de área libre construida, de expensas comunes necesarias, de bienes comunes esenciales y no esenciales, y de conjuntos por etapas,
- ii) la conformación de la persona jurídica, la manera de probar su existencia y representación, y las reglas para su extinción,
- iii) los procedimientos para hacer efectivas las expensas, para conformar el título que permite ejecutarlas, para solucionar internamente los conflictos de convivencia, para proceder a la reconstrucción del edificio o conjunto, y, en caso de ser necesario, a la extinción del régimen,
- iv) los mecanismos para hacer eficiente la administración de los bienes comunes, entre otros.

La Ley 675 de 2001 define los bienes privados en la propiedad horizontal como inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, y con salida a la vía pública. Dispone que el reglamento de constitución debe definir su destinación, y asigna a la asamblea la facultad de decidir con votación cualificada del 70% de los votos de sus integrantes, el cambio "genérico" de tal destinación, con sujeción a las normas urbanísticas artículos 3, 5 y 46.

Disponen al respecto los artículos 5 y 18 de la Ley 675 de 2001: "ART. 5°. PAR. 1° En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas.

¹ Artículo 86. Régimen de transición. Los edificios y conjuntos sometidos a los regímenes consagrados en las leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, se regirán por las disposiciones de la presente ley, a partir de la fecha de su vigencia y tendrán un término de un (1) año para modificar, en lo pertinente sus reglamentos internos, prorrogables por seis (6) meses más, según lo determine el Gobierno Nacional.

Transcurrido el término previsto en el inciso anterior, sin que se hubiesen llevado a cabo las modificaciones señaladas, se entenderán incorporadas las disposiciones de la presente ley a los reglamentos internos y las decisiones que se tomen en contrario serán ineficaces.

Que aspectos como la auto exoneración en el pago de las cuotas de administración establecida en el anterior reglamento a favor de Leticia Ceballos de Vargas quedaron derogadas al ser contrarias a la ley 675 de 2001²; la cual se encuentra fundada en el principio de igualdad y en la obligación expresa y solidaria de todos los copropietarios de contribuir con las cuotas de administración³, así no hagan uso de los bienes⁴

Así mismo quedaron derogadas las mayorías especiales que privilegiaban el voto de los parceladores para la toma de decisiones, por ser contrarias a la ley 675 de 2001, la cual, se encuentra fundada en el principio de igualdad y en el principio democrático, y en el criterio de la democracia "un propietario, un voto" para todas las decisiones que no tienen contenido patrimonial⁵.

De acuerdo con las diferentes modificaciones legales sobre este tipo de inmuebles y considerando el uso que se le ha dado a los predios que conforman el Condominio, es necesario transformar su denominación de "Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II" por el de "CONDominio RESIDENCIAL CAMPESTRE VEGA DE OSTOS II - P.H."

Se incorporan como principios orientadores del presente reglamento los criterios de la Corte Constitucional en las Sentencias de control de constitucionalidad: PRINCIPIO DE IGUALDAD Y PARTICIPACION, PRINCIPIO DEMOCRATICO; UNA PERSONA UN VOTO, REGLA DE LA DEMOCRACIA. De la misma manera se incorporan los contenidos de las sentencias C 488 de 2002 que declara exequible el artículo 86 de la ley 675 de 2001 el cual deja sin valor y efecto todas las disposiciones de los reglamentos que sean contrarias al contenido de la ley 675, entre otras razones por que el legislador debe propiciar que los reglamentos establezcan condiciones que propicien la realización de valores de mayor entidad constitucional, cualquiera que fuere el título que permita su uso y disfrute, conforme a las características constructivas de los edificios y conjuntos. La sentencia C 522 de 2002, relacionadas con la participación en la asamblea general en la cual la Corte coincide con los demandantes en que la existencia de un voto ponderado que confiere mayor peso a las opiniones de una persona más que a las de otra, es una regla extraña a la democracia participativa fundada en la igualdad de las personas y en la soberanía popular. Por ello, una norma que pretenda establecer el voto ponderado, restringido o censitario o que confiera al sufragio de unos ciudadanos mayor peso que al de otros es inconstitucional. En un régimen democrático la

² "El artículo 31 de la Constitución de 1886, sin referirse al derecho de propiedad", dispuso que los derechos adquiridos con justo título, con arreglo a las leyes civiles, no podían ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores, pero se apartó de la concepción decimonónica de los derechos individuales previendo que, cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública los derechos de los particulares resultaren en conflicto con la necesidad reconocida por la misma ley, el interés privado debía ceder ante el interés público.

Y, varias disposiciones de la Ley 153 de 1887 desarrollaron el anterior precepto constitucional, como quienes que, en lo mínimo a los derechos de contenido patrimonial, el artículo 17 dispone que "las meras expectativas" no serán tenidas como derechos "contra un ley nueva que las anule o cercene", y el 28 establece que "todo derecho real adquirido bajo una ley y de conformidad con ella subsiste bajo el imperio de otra; pero en cuanto a su ejercicio y cargas y en lo tocante a su extinción, prevalecerán las disposiciones de la nueva ley".

"La Constitución de 1991, por su parte, no imprimió modificaciones sustanciales a la garantía a la que se hace mención, en cuanto reafirmó la protección de los intereses individuales adquiridos con arreglo a las leyes civiles, supeditó esta garantía al interés público o social, y conservó la definición del derecho de propiedad como función social que implica obligaciones, aunque le agregó, en calidad de inherente, una función ecológica". (Sentencia C 488 de 2002)

³ Ley 675 de 2001. Art. 2 Principios Orientadores de la Ley. 2. Convivencia pacífica y solidaridad social. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender al establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores. 3. Respeto de la dignidad humana. El respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley.

⁴ Ley 675 de 2001, ART. 29. PARÁGRAFO 2º. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

⁵ Sentencia C 522 de 2002

"la decisión relativa a exonerar los parceladores es contraria a la disposición ya citada, al tiempo que resulta también contraria al principio de equidad y el principio democrático en la medida que los parceladores tienen una mayoría, la cual en este caso se impuso frente a la voluntad de las minorías".

Luego del debate correspondiente, se procede a la votación nominal obteniendo un total de 21 votos a favor del total de los 27 copropietarios asistentes a la Asamblea, así:

	CASA / LOTE	PROPIETARIO	SI	NO
1	1-2	Henry Sacristan/ Sandra Cuellar		X
2	10	Inversiones Santos Camargo	X	
3	11	Carlos Alberto Gallego	X	
4	12	Jairo Ramirez	X	
5	13	Paulina Mendoza/Raul Bautista	X	
6	14	Cecilia mendoza	X	
7	41	Ricardo Mahecha	X	
8	52	Mandius Romero	X	
9	54	William A. Torres	X	
10	55	Judith Perdomo	X	
11	56	Libardo Velasquez	X	
12	57	Francia y Constanza Posada	X	
13	59	Jorge Morales	X	
14	60	Sandra Romero	X	
15	61	Francisco Mendez	X	
16	62	Marco A. Paredes	X	
17	63	Cecilia Pelaez	X	
18	64	Diana Ramirez	X	
19	65	Juan Alberto Garcia	X	
20	67-68	Jose Aimansa	X	
21	71	Jose German Bello	X	
22	77	Jaime Pardo Pardo	X	
	8-15-16-17- 18-42-44- 45-46-47- 48-49-50- 51-58-66- 63-70-72-			
23	73-74	Leticia Ceballos de Vargas		X
24	3-4-5-6-7-9	Patricia Vargas		X
	23-24-25-			
25	26-27-28	Santiago Vargas		X
	34-35-36-			
	37-38-39-			
26	40	Maria Consuelo Vargas		X
	75-76-78-			
	79-80-81-			
27	82	Julio Eduardo Vargas		X

Votos SI
Votos NO

21

6

Con base en esta votación se adopta el reglamento propuesto con el voto favorable de 21 copropietarios que representan el 77,78% de los 27 copropietarios asistentes y presentes en la Asamblea personalmente

regla una persona un voto sólo puede ser alterada por mandato constitucional y en especial se considera un tema que le compete exclusivamente al denominado poder "constituyente". La Sentencia C 318 de 2002 relacionado con que los moradores no propietarios de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán ejercer ante las autoridades internas del mismo el derecho de petición, así como el de ser oídos en las decisiones que puedan afectarlos, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia.

Hemos efectuado todo un ejercicio de adopción legislativa y jurisprudencial a nuestro reglamento de propiedad horizontal a fin de que las "reglas del juego" que finalmente representa y justifica la existencia de un "reglamento" sean lo suficientemente claras y acordes con la normalidad y el orden constitucional establecido a fin de prevenir conflictos y promover la convivencia pacífica de la copropiedad.

Necesario es igualmente definir aspectos como la realización de la Asamblea General, la cual debe quedar establecida con una fecha cierta: día, mes, año. Para el efecto se determinó como fecha para la realización de la Asamblea el segundo sábado del mes de marzo de cada año. De la misma manera se modifica el periodo presupuestal del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.

El reglamento que se presenta para aprobación de esta Asamblea ha sido elaborado por el comité para la reforma del reglamento integrado por un equipo de copropietarios con la Asesoría de la Dra. Mireya Ramírez Pulido, con quienes nos hemos reunidos en diversas ocasiones para discutir los pormenores del mismo, teniendo especial cuidado de no tomar decisiones que tuvieran contenido patrimonial. Al finalizar el ejercicio se socializó el documento, se incorporaron las observaciones y aportes de todos y cada uno, por lo tanto el documento que se presenta para aprobación de esta Asamblea cuenta con el consenso de 22 copropietarios.

En consideración a lo anterior el Presidente de la Asamblea somete a aprobación la existencia y el trabajo desarrollado por el comité para la reforma del reglamento el cual conocen de antemano todos los miembros de la Asamblea por haber sido remitido junto con la Convocatoria efectuada el 16 de febrero de 2017 y presenta para aprobación EN BLOQUE el texto del reglamento integrado por 15 numerales de antecedentes y un total de 95 artículos distribuidos en 19 capítulos.

TENGASE EN CUENTA QUE PARA EFECTOS DE LA PRESENTE VOTACION, TRATANDOSE DE UNA DECISION QUE NO TIENE CONTENIDO PATRIMONIAL, EL CRITERIO ES DE UN PROPIETARIO – UN VOTO.

El Dr. Cajigas interviene para decir que no está de acuerdo con el cambio de nombre porque la connotación "turístico" tiene que ver con la vocación e intención de los parceladores, a lo que la Dra. Mireya Ramírez replica en el sentido de indicar que ese vocablo podría dar a entender que la copropiedad tiene fines de lucro lo cual representa un tratamiento diferencial desde el punto de vista tributario.

El Dr. Cajigas pide que se vuelva a revisar el fallo. Se amplifica el audio de la sentencia de segunda instancia proferido por el Juez Primero Civil del Circuito que indica:

620

o debidamente representados mediante poderes. Este voto favorable de 21 copropietarios a su vez representa el 70% del quorum total de los 30 copropietarios.

PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2016

Se le da la palabra al Contador del Condominio Sr. Rubén Dario Carvajal, quien manifestó que la contabilidad del condominio se reconstruyó año a año desde el año 2006 hasta el año 2016, como consta en los libros empastados hasta el año 2014, estos libros se presentaron y quedan a disposición de todos los copropietarios desde la anterior Asamblea.

Se presentan los informes financieros junto con sus Notas en un total de 13 folios, y el señor Carvajal solicita a la Asamblea se pronuncie si se procede a dar la lectura completa a las Notas a los Estados Financieros dado que las mismas fueron remitidas vía correo electrónico a la totalidad de propietarios, o si por el contrario se realizan las aclaraciones que cada uno tenga a bien solicitar. La Asamblea en pleno considero que no era necesario dar lectura al documento remitido y que el mismo había sido recibido.

Continúa el señor Carvajal señalando que en la contabilidad se han hecho todos los registros contables hasta Diciembre de 2016, realizándose las conciliaciones bancarias confirmando que los saldos en bancos corresponden con los registros contables, con lo cual se puede dar fe que no ha habido situaciones de malos manejos o pérdidas de dinero; como resultado de la reconstrucción de la contabilidad se logró que a Diciembre de 2016 se obtuvieron los saldos de las deudas de los copropietarios.

Los recursos del Conjunto se han venido deteriorando ya que no todos los copropietarios han venido cancelando sus cuotas oportunamente, adicionalmente los recursos son insuficientes ya que no se pueden cubrir todos los gastos del Condominio con el pago que hacen solo 23 copropietarios. Durante el año 2016 hubo un deterioro superior y el Condominio está en crisis económica, por lo cual se invita a todos los copropietarios a pagar oportunamente sus cuotas de administración y continuar con los procesos jurídicos para ver si se logra obtener el pago de las cuentas pendientes durante este año.

El abogado Pablo Cajigas pide la palabra para trasladar una serie de interrogantes que le fueron trasladados por el perito contable contratado por su poderdante, así;

- Sepregunta si en el Conjunto se están aplicando las normas NIF
- Sepregunta si existe manual de políticas contables
- Sepregunta por la denominación que se da a los Informes ya que según las NIIF estos han cambiado
- Porque se presentan saldos en la cuenta de bancos si la misma no se encuentra a nombre de la Copropiedad
- Cuál es el procedimiento para el registro de las cuentas por cobrar, en específico las de la familia Vargas Ceballos
- Porque se presentan dos líneas en blanco, sin nombre de cuenta
- Porque razón no se evidencia deterioro de cartera
- y otras inquietudes,

La totalidad de los interrogantes fueron abordados y absueltos por el señor Carvajal, sin que se hubieran presentado contra preguntas o solicitudes de mayor aclaración o profundidad por parte del doctor Cajigas ni de ningún otro asambleista.

Después del informe del Contador y aclaradas las dudas e inquietudes que se presentaron, se sometió a aprobación los estados Financieros del Condominio con corte a Diciembre 31 de 2016, los cuales fueron probados por 21 copropietarios que representan el 77,78% de los copropietarios. El Dr. Pablo Cajigas manifiesta que los 5 miembros de la familia Vargas Ceballos representados por abogados y terceras personas no están de acuerdo con esta decisión, así como también vota en forma negativa la señora Sandra Cuellar.

Los demás representantes de la familia Vargas Ceballos, pese a encontrarse en el recinto de la Asamblea, no hicieron comentario alguno ni participaron en esta decisión.

El secretario de la Asamblea, Sr. Marco Antonio Paredes informa que los libros contables los tiene él bajo su custodia y le serán entregados al Administrador que sea nombrado en la presente Asamblea, para su custodia, como quiera que ni siquiera contamos con una oficina para la administración.

Como constancia, se dejan los informes en un total de 16 folios, el cual es incorporado a la presente acta.

9. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO PARA EL AÑO 2017

Se elaboró y presento a la Asamblea el proyecto de presupuesto para el año 2017 reflejando las necesidades reales del Condominio y con base en los 82 predios del Condominio, en el cual se detallan todos los rubros de gastos necesarios, dando como resultado que el total del presupuesto proyectado para el año 2017 es la suma de \$87.344.706 y un presupuesto mensual de \$7.278.726; si este presupuesto se divide en los 82 predios del Conjunto, da como resultado una cuota mensual de administración para cada predio por valor de \$88.765.

Adicional a lo anterior, también se presentó a la Asamblea un proyecto de Presupuesto de Inversión para el año 2017 por valor de \$159.000.000, el cual se anexa como parte integrante de la misma, y que corresponde a necesidades urgentes del Condominio para su actualización, las que no se han podido adelantar por el no pago de Cuotas de Administración por parte de la Familia Vargas, lo cual nos ha llevado a que por los recursos limitados nos veamos en la necesidad de cubrir solo los gastos básicos de operación. Estas inversiones para el Conjunto se financiarán con los recursos que se recaudaran como resultado de la recuperación de la cartera que adeuda la Familia Vargas Ceballos.

Respecto a este presupuesto de inversión, se solicitó considerar también la construcción de un depósito de basuras en el cual se pueda separar los materiales reciclables, orgánicos y demás, la ampliación y remodelación de la zona de baños, tanto del área de la piscina como la del kiosco.

Después de discutido y aclarado cada concepto del presupuesto y aclaradas las dudas e inquietudes planteadas se somete a aprobación, sin embargo los copropietarios no están de acuerdo con hacer los ajustes presentados al presupuesto, ya que significaría seguir subvencionado a los miembros de la Familia Vargas, quienes se han negado a cancelar las cuotas de administración a su cargo, por lo cual se propone mantener las cuotas de administración en los mismos valores del año anterior (mismos que se han venido cobrando desde el año 2012) es decir \$120.000 por lote y \$150.000 casa, esta propuesta se somete a aprobación de la Asamblea y es aprobada por 21 copropietarios que representan el 77,78% de los copropietarios.

La Asamblea también ratifica las facultades otorgadas por la Ley a la Administración para que continúe con las acciones legales para el cobro de las cuotas de administración pendientes de pago de la familia Vargas y también para iniciar el proceso ejecutivo de cobro al señor Henry Sacristán o Sandra Cuellar, así mismo se aprueba darle facultades a la administración para dar prioridad a las necesidades del condominio que no se alcanzan a cubrir con el presupuesto actual en la medida en que se recupere la cartera en mora.

Después de la correspondiente discusión relacionada con el presupuesto, se somete a aprobación el presupuesto para el año 2017, decisión que tiene CONTENIDO PATRIMONIAL y de que por lo tanto le corresponde el criterio de coeficiente para tomar la decisión.

El presupuesto fue aprobado por 21 copropietarios que representan el 77,78% de los copropietarios. NO obstante los 5 miembros de la familia Vargas Ceballos representados por abogados y terceras personas no están de acuerdo con ésta decisión, quienes tienen un coeficiente de copropiedad mayoritario al ser propietarios de 56 lotes y una casa, razón por la cual no es aprobado el presupuesto para el año 2017 y se mantiene la cuota de administración en el mismo valor que se viene cobrando desde el año 2012.

10. AUTORIZACIONES ESPECIALES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y AL ADMINISTRADOR

Autorización al Consejo de Administración y al Administrador elegidos para que contraten los estudios de costos y presenten las propuestas de modificación al proyecto urbanístico así como los estudios de inversión para reparación, construcción y/o remodelación de la zona social, la zona húmeda, la casa de la administración y/o portería, reorganización, aprovechamiento y dotación de las zonas comunes, la construcción de senderos peatonales y áreas de recreación pasiva en la zona de protección del Río Chocho según resolución No. 616 del 16 de marzo de 2016 de la Corporación Autónoma Regional CAR; presenten las propuestas para el sistema de seguridad y vigilancia de la copropiedad. De todo lo anterior deberá formularse un presupuesto y una proyección de ejecución con cargo a los recursos que se recauden por recuperación de la cartera morosa.

Se deja constancia que estos estudios corresponden a obras nuevas que requiere la copropiedad y que son distintas a las obras que dejó de efectuar el urbanizador y que aparecen en el proyecto urbanístico inicial.

Luego del debate correspondiente en el que se discute la posibilidad o no de que el desarrollo se efectúe por etapas se somete a consideración de la Asamblea el punto número 10 del orden del día obteniendo un

total de 21 votos a favor del total de 27 miembros asistentes a la Asamblea, es decir que se aprueba esta propuesta con el 77,78% de los miembros de la Asamblea.

CONTINUACIÓN DEL PUNTO 5. ELECCIÓN DEL ADMINISTRADOR

Dado lo avanzado de la hora y teniendo en cuenta que se encuentra presente la Sra. Sandra Amparo Castro Parra se pone a consideración de la asamblea si es su deseo modificar el orden del día para dar continuidad al punto 5 relacionado con la elección del administrador.

Levantando la mano en señal de aceptación un total de 21 personas a favor, del total de 27 miembros asistentes a la Asamblea, es decir que se aprueba esta propuesta con el 77,78% de los miembros de la Asamblea.

Escuchó a la postulante Sandra Castro Parra quien escuchó a los copropietarios y absolvió inquietudes por un lapso de 15 minutos, luego de lo cual se sometió a aprobación la designación de SANDRA AMPARO CASTRO PARRA para el cargo de administradora.

En la aprobación de un total de 21 votos a favor de los 27 miembros asistentes a la Asamblea, es elegida como Representante Legal y Administradora de la Copropiedad la Sra. SANDRA AMPARO CASTRO PARRA con el 77,78% de los miembros de la Asamblea.

11. INFORME Y ELECCIÓN DE COMITÉ DE CONVIVENCIA.

La Sra. Ana Cecilia Mendoza presenta informe de la labor desempeñada por el Comité de Convivencia, quien se ha dado a la tarea de elaborar un manual de convivencia que será presentado en la próxima convocatoria a reunión que se haga, en el cual se regulan aspectos como el ingreso a la copropiedad por parte de terceras personas ajenas a la misma, el desacuerdo generalizado de que nuestro condominio se vuelva público y de puertas abiertas para actividades de carácter político, social o religioso. El manejo de ingreso y parqueo de los vehículos, entre otros aspectos.

12. ELECCIÓN DE COMITÉ DE CONCILIACIÓN.

Ante las dificultades y procesos legales que se encuentran en curso contra los miembros de la Familia Vargas Ceballos, la propuesta del orden del día es que la copropiedad como muestra de su ánimo e interés conciliatorio manifiesta su deseo de nombrar una Comisión que pueda realizar acercamientos con ellos en caso que existiera de su parte algún interés de conciliar.

Los copropietarios junto con la Dra. Mireya Ramírez aclaran que siempre ha existido el ánimo conciliatorio frente a la Familia Vargas y se recordó que en el año 2014 cuando se iniciaron las acciones judiciales, se trató de llegar a una Conciliación para lo cual se solicitó ante la Procuraduría General de la Nación adelantar este proceso pensando que este es el ente más garantista, sin embargo no hubo ningún interés conciliatorio por parte de la Familia Vargas, ya que ellos siempre han mantenido su tesis de que

ellos tienen el privilegio de no cancelar cuotas de administración, por encima de lo establecido en la ley 675 de 2001, lo cual no tiene ningún asidero legal.

Que luego del fallo del 15 de febrero de 2017 en el cual los jueces en segunda instancia y mediante fallo ejecutoriado nos han concedido la razón, no encuentra la Asamblea justificable que la familia Vargas siga en su actitud arrogante e intransigente, razón por la cual **NO SE DESIGNA COMITÉ DE CONCILIACIÓN** como quiera que **LA ASAMBLEA EN PLENO decide NO CONCILIAR CON LA FAMILIA VARGAS** y que paguen lo que los jueces les ordenen.

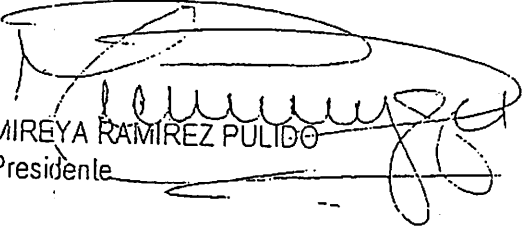
Esta decisión es refrendada con un total de 21 votos a favor del total de 27 miembros asistentes a la Asamblea, es decir que se aprueba esta propuesta con el 77,76% de los miembros de la Asamblea.


13. PROPOSICIONES Y VARIOS

Se solicita al Señor Henry Sacristán quien desde la fecha de compra de sus 2 lotes no ha cancelado ninguna cuota de administración, para que proceda a cancelar lo adeudado, a lo que la señora Sandra Cuelar indica que ella es la propietaria y que está dispuesta a cancelar la totalidad de la deuda en el momento en que se cuente con una cuenta bancaria a nombre de la Copropiedad.

Siendo la 6:25 p.m. se da por terminada esta asamblea.

Cordialmente,


MIREYA RAMIREZ PULIDO
Presidente


MARCO ANTONIO PAREDES RANGEL
Secretario

Comisión Revisora:


WILLIAM ALBERTO TORRES N.


MANDIUS ROMERO


JOSE GERMAN BELLO



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

688
625

LA SUSCRITA SECRETARIA DEL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL
CIRCUITO DE FUSAGASUGA - CUNDINAMARCA.-

HACE CONSTAR:

Que bajo el No. 2017-00188, se encuentra radicado en este Despacho Judicial el proceso IMPUGNACION DE ACTAS DE VARGAS CEBALLOS JULIO EDUARDO, SANTIAGO VARGAS CEBALLOS, MARIA PATRICIA VARGAS CEBALLOS, Y LETICIA CEBALLOS VARGAS CONTRA CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

La demanda fue radica el 19 DE MAYO DE 201 y admitida mediante auto de 14 DE JUNIO DE 2017, notificado por estado el 15 DE JUNIO DE 2017

Las partes del proceso son:


Demandante: VARGAS CEBALLOS JULIO EDUARDO, SANTIAGO VARGAS CEBALLOS, MARIA PATRICIA VARGAS CEBALLOS, Y LETICIA CEBALLOS VARGAS

Demandado: CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

En la actualidad el proceso se encuentra con Sentencia anticipada proferida el 18 de noviembre de 2019, la cual cobro ejecutoria en la misma fecha por cuanto se notificó por estrados a las partes y no fue apelada.

Se encuentra para ingresar al Despacho con liquidación de crédito.

Dada en Fusagasugá, a los cuatro (4) días del mes de febrero de dos mil veinte (2020)


LILIANA ANDREA RUEDA SALVADOR
SECRETARIA



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGÁ
Diagonal 16 N° 11-85, Palacio de Justicia, oficina 402- Telefax: (1) 8678866
Fusagasugá, Cundinamarca
Correo electrónico: oficialestufuaracondol.ramajudicial.gov.co

408
72
64

AUDIENCIA DEL ART. 373 DEL C.G.P

Acta de audiencia de que trata el Art. 373 del C.G.P. en el proceso de IMPUGNACION DE ACTAS, dentro del Radicado 2017-00435 de Leticia Ceballos de Vargas, María Patricia Vargas Ceballos, Julio Eduardo Vargas Ceballos y Otros contra Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II.

Lugar y fecha: Fusagasugá 3 de julio de 2019
Hora de inicio: 9:02 a.m.
Hora de finalización: 9:54 a.m.
No. CD: 1

INTERVINIENTES

El Juez: Edgar Enrique Benavides Getial
Apoderado demandante: Pablo Alejandro Cajigas Ortega
Apoderado demandada: Mireya Ramírez Pulido

I. **Objeto de la Audiencia:** Culminar la etapa procesal prevista en el art. 373 del C.G.P donde se escucharán los alegatos de conclusión y se dictará sentencia de primera instancia.

I. Alegatos de Conclusión. Los apoderados exponen sus alegatos de conclusión y clausura.

II. Sentencia. En mérito de lo expuesto, el señor Juez resuelve:

Primero: DECLARAR no probadas las excepciones de mérito presentadas por la parte demandada.

Segundo: DECLARAR la nulidad de todas las decisiones tomadas en la asamblea general extraordinaria de copropietarios del Conjunto Turístico Hacienda la Vega de Ostos II, llevada a cabo el 19 de agosto de 2017.

Tercero: Condenar en costas a la parte demandada, incluyendo como agencias en derecho, la suma de \$3'000.000.

Cuarto: DENEGAR las demás pretensiones de la demanda.

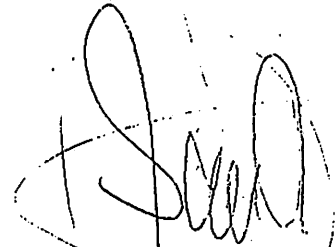
III. Recursos. La apoderada de la parte demandada interpone recurso de apelación contra la sentencia.

IV. Decisión. Por ser procedente se concede el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, en el efecto devolutivo, para lo cual la parte recurrente cancela las copias y el expediente original debe ser enviado a la Sala Civil- Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca previo el pago, por el apelante, de las expensas de ida y regreso, una vez el expediente se allegado a la oficina de correo por la secretaria de este Despacho, para lo cual tendrá un término de cinco (5) días.

Decisión notificada en estrados.

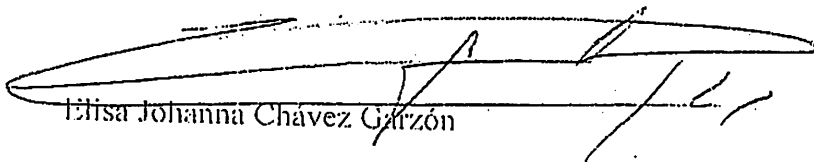
No siendo otro el objeto de la presente audiencia se levanta la sesión.

El Juez,



Edgar Enrique Benavides Getial

La Escribiente,



Elisa Johanna Chávez Garzón

Mireya Ramírez Pulido

Alegado

974
910
628

IMPUGNACIÓN DE ACTA No. 2017 435

CONJUNTO TURÍSTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

Doctor

EDGAR ENRIQUE BENAVIDES GETIAL
JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGÁ
E. S. D.

RECEIVED JUL 8 19PM 3:38

3 Folios

REF. Verbal de impugnación de actas No. 2017 435 de JULIO
EDUARDO VARGAS Y OTROS contra CONJUNTO
TURÍSTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

Respetado Señor Juez:

MIREYA RAMÍREZ PULIDO, apoderada de la parte actora en el asunto de la referencia, comedidamente dentro del término legal expongo y complemento las razones de inconformidad contra el fallo de primera instancia dentro del proceso de la referencia emitido el 3 de junio de los corrientes, los cuales sintetizo en lo siguiente:

1. En el presente caso en concreto, no es posible aplicar los coeficientes de copropiedad para efectos del quorum como quiera que:
 - 1.1. Los coeficientes que existen hasta la fecha en el reglamento de propiedad horizontal no cumplen las condiciones ni se ajustan a los términos del artículo 26 de la ley 675, esto es, que el cálculo de los coeficientes no incluye las áreas construidas como lo ordena y dispone el artículo 26 de la ley 675 de 2001:

ARTÍCULO 26. DETERMINACIÓN. Salvo lo dispuesto en la presente ley para casos específicos, los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto.

El área privada libre se determinará de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal, en proporción al área privada construida, indicando los factores de ponderación utilizados.

PARÁGRAFO. Para calcular el coeficiente de copropiedad de parqueaderos y depósitos, se podrán ponderar los factores de área privada y destinación.

911
629
911

- 1.2. Por lo tanto, los coeficientes que existen en la escritura 1337 de 1992, son contrarios a la ley 675 de 2001 y por ende son ineficaces conforme el mandato del artículo 86 de la citada ley.
- 1.3. En consecuencia, no pueden tomarse decisiones a partir de los coeficientes de área construida, hasta tanto el reglamento no adopte un sistema de coeficientes incorporando las áreas construidas que existen.
2. No siendo posible tomar decisiones a partir del coeficiente, la Asamblea se efectuó a partir del postulado del artículo 17 del reglamento de propiedad horizontal, escritura 1337 de 1992, el cual aparece como prueba en el expediente, y que determina quienes componen la Asamblea de Copropietarios, excluyendo la facultad de participar con voz y voto a quienes se encuentren en mora. Esta normativa del artículo 17 ampara las decisiones tomadas en la asamblea del 19 de agosto de 2017, la cual se desarrolló con las personas que efectivamente se encontraban al día en el pago de las cuotas de administración y con éstas se verificó el quorum, lo cual solicito se declare válido y legal a partir de la aplicación del artículo 17 del reglamento de propiedad horizontal, el cual no solamente se encuentra vigente, si no que es válido a la luz de la ley 675 de 2001.
3. El principio de congruencia ordena fallar conforme a lo pedido, si bien en la demanda se fundamentó la solicitud de nulidad con una larga lista de supuestos vicios de forma y de fondo, ninguno de éstos prosperó. En el insistente afán de la parte actora por encontrar alguna razón para demandar el acta, no relacionó como causal de nulidad ni hizo parte de las pretensiones, el que se hubiera omitido anexar a la convocatoria el listado de morosos, y es justamente esa la razón que el Juez de Primera instancia expone como argumento para conceder las pretensiones de la demanda, lo cual rompe con el principio de congruencia entre lo pedido y las razones que sustentan lo pedido y lo fallado. Tengan en cuenta honorables Magistrados que durante el proceso se demostró que:
 - "si se habían convocado a todos los copropietarios" inscritos como tales en los archivos de la copropiedad, incluso se demostró que el correo electrónico del Sr. Guerrero si hacía parte de aquellos que éste había autorizado para que le llegaran comunicaciones, lo mismo que la Señora Sandra Cuellar había autorizado el correo de su esposo para recibir comunicaciones;
 - que la convocatoria se efectuó a partir de los mismos estatutos hasta ahora vigentes: Escritura 1337 de 1992 y no en "unos estatutos ilegalmente aprobados" como argumentó el abogado en los hechos y pretensiones de la demanda.
 - Que la segunda convocatoria, no era la única vía para convocar a Asamblea, tanto que el despacho no declaró la prosperidad de éste argumento.

911
6395
90

- 1.2. Por lo tanto, los coeficientes que existen en la escritura 1337 de 1992, son contrarios a la ley 675 de 2001 y por ende son ineficaces conforme el mandato del artículo 86 de la citada ley.
- 1.3. En consecuencia, no pueden tomarse decisiones a partir de los coeficientes de área construida, hasta tanto el reglamento no adopte un sistema de coeficientes incorporando las áreas construidas que existen.
2. No siendo posible tomar decisiones a partir del coeficiente, la Asamblea se efectuó a partir del postulado del artículo 17 del reglamento de propiedad horizontal, escritura 1337 de 1992, el cual aparece como prueba en el expediente, y que determina quienes componen la Asamblea de Copropietarios, excluyendo la facultad de participar con voz y voto a quienes se encuentren en mora. Esta normativa del artículo 17 ampara las decisiones tomadas en la asamblea del 19 de agosto de 2017, la cual se desarrolló con las personas que efectivamente se encontraban al día en el pago de las cuotas de administración y con éstas se verificó el quorum, lo cual solicito se declare válido y legal a partir de la aplicación del artículo 17 del reglamento de propiedad horizontal, el cual no solamente se encuentra vigente, si no que es válido a la luz de la ley 675 de 2001.
3. El principio de congruencia ordena fallar conforme a lo pedido, si bien en la demanda se fundamentó la solicitud de nulidad con una larga lista de supuestos vicios de forma y de fondo, ninguno de éstos prosperó. En el insistente afán de la parte actora por encontrar alguna razón para demandar el acta, no relacionó como causal de nulidad ni hizo parte de las pretensiones, el que se hubiera omitido anexar a la convocatoria el listado de morosos, y es justamente esa la razón que el Juez de Primera instancia expone como argumento para conceder las pretensiones de la demanda, lo cual rompe con el principio de congruencia entre lo pedido y las razones que sustentan lo pedido y lo fallado. Tengan en cuenta honorables Magistrados que durante el proceso se demostró que:
 - "si se habían convocado a todos los copropietarios" inscritos como tales en los archivos de la copropiedad, incluso se demostró que el correo electrónico del Sr. Guerrero si hacía parte de aquellos que éste había autorizado para que le llegaran comunicaciones, lo mismo que la Señora Sandra Cuellar había autorizado el correo de su esposo para recibir comunicaciones;
 - que la convocatoria se efectuó a partir de los mismos estatutos hasta ahora vigentes: Escritura 1337 de 1992 y no en "unos estatutos ilegalmente aprobados" como argumentó el abogado en los hechos y pretensiones de la demanda.
 - Que la segunda convocatoria, no era la única vía para convocar a Asamblea, tanto que el despacho no declaró la prosperidad de éste argumento.

Mireya Ramírez Pulido

Abogado

CONJUNTO TURÍSTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

IMPUGNACIÓN DE ACTA No. 2017 435

- "que no se publicó o puso en conocimiento de los propietarios en el término legal", fue otro argumento desechado por el despacho de primera instancia.

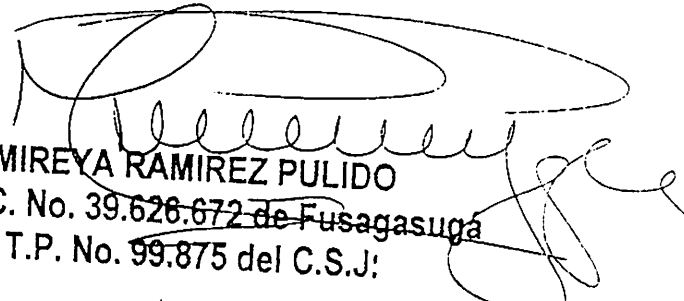
Los anteriores argumentos fueron esgrimidos por el demandante como soporte de sus pretensiones principales y secundarias relacionadas con la convocatoria, que como vemos, en ninguna de éstas fue probada y por tanto no prosperaron, pero tampoco hace alusión a la exigencia legal y/o ausencia de anexar a la convocatoria de una asamblea extraordinaria el listado de morosos.

Por lo tanto, habiendo vencido probatoriamente los argumentos de la parte demandante, no puede el despacho, a última hora, es decir, en el fallo, pronunciarse sobre un asunto no debatido ni cuestionado en la demanda, mucho menos excepcionado en la contestación a la misma y que no hizo parte del objeto del litigio, ello es contrario al principio de congruencia y del debido proceso que ampara nuestra Carta Constitucional.

4. Mas allá de que si los convocados conocían o no conocían el listado de morosos, que entre otras cosas, hacía parte del informe jurídico incorporado a las convocatorias y que se acostumbra presentar en cada reunión ordinaria y extraordinaria de asamblea de copropietarios, tema que no fue objeto de litigio y que por tanto no se trajo a colación; el reglamento de copropiedad, escritura 1337 de 1992, en su artículo 18 que trata sobre la convocatoria a reuniones ordinarias y extraordinarias no ordena que a la convocatoria se anexe el listado de morosos, lo que indica es que " Durante los 15 días calendario de aviso previo mencionado antes, el administrador y el auditor o revisor fiscal mantendrán los libros de cuentas, informes, correspondencia y demás documentos pertinentes a disposición de los copropietarios, durante ocho horas hábiles cada día".

Del Señor (a) Juez,

Atentamente,


MIREYA RAMIREZ PULIDO
C.C. No. 39.626.672 de Fusagasugá
T.P. No. 99.875 del C.S.J.



República de Colombia
Poder Judicial del Poder Público
Tercero Promotor (2010) del Circuito
de Pastasajuga de Cundinamarca

En la fecha 11-07-19 Pasan las diligencias al Acusado

de la Señora Juana

- Vencido el término de traslado en Silencio () con Pronunciamiento ()
en Tiempo Si () No ()
- Con Subsanación de la demanda Si () No () En Tiempo Si () No ()
con pago Si () No ()
- Con reforma de la Demanda Si () No ()
- Vencido el término otorgado en auto anterior en Silencio Si () No ()
- Ejecución como Anterior ()
- Con Colchete de embargo de Remanentes ()
- Con Seguridad de Sumidas Cautelares ()
- Para Sentencia ()
- Con Término Probatorio Vencido ()
- Para expedir la sentencia ()
- Para resolver Memorial que Antecede ☒

Vencido el término de emplazamiento de emplazamiento en Silencio () con
Pronunciamiento () en Tiempo Si () No () con recurso de reposición ()
Apelación () En Tiempo Si () No ()

Observaciones: Apelante no canceló el arancel
para la expedición de copias en el término
otorgado.

El Secretario



Iusagasugá, 11 de julio de 2017

Expediente: 2017-435

Demandar o ser demandado impone a las partes el despliegue de determinadas conductas en el curso de un proceso y su inobservancia les acarrea consecuencias desfavorables.

El artículo 324 del C. G. del P., señala que el recurrente debe suministrar las expensas necesarias, en el término de cinco días, so pena de declarar desierto el recurso.

En el presente caso, el recurrente no pago las copias ordenadas dentro de la oportunidad legal. En consecuencia, se impone declarar desierto el recurso de apelación interpuesto.

Conforme con lo brevemente expuesto, se

Resuelve

Declarar desierto el recurso de apelación interpuesto por la demandada contra la sentencia de primera instancia.

Edgar Enrique Benavides Mejía

Esta providencia se notificó por anotación en estado fijado hoy
12-07-19
Ricardo Campos Beltrán-Secretario

914
633

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA
LIQUIDACION DE COSTAS
REFERENCIA:

PROCESO :	IMPUGNACION DE ACTAS	2017-0435
DEMANDANTE (S):	LETICIA CEBALLOS DE VARGAS Y OTROS	
DEMANDADO (S) :	CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II	

En cumplimiento de lo ordenado en providencia de fecha 3 DE JULIO DE 2019 procedo a practicar la liquidación de las **COSTAS** procesales causadas en el asunto citado en la referencia a cargo de la parte DEMANDADA, así:

CONCEPTO		
Arancel notificación(es) (Acdo.10280/14 del c.S.J.)		
Servicio postal remisión citatorio Art. 291 CGP		
Servicio postal remisión aviso judicial art. 292 CGP		
Gastos de curaduría		
Honorarios curador ad litem		
Publicación(es) emplazamiento(s)		
Agencias en derecho (1 INST)	908	\$3.000.000,00
Agencias en derecho (2 INST)		
Póliza Judicial para medida cautelar		
Registro medida cautelar		
Honorarios secuestre		
Honorarios perito evaluador		
Publicación(es) aviso(s) de remate		
Certificado catastral		
Certificado de tradición		
Autenticación de copias		
Cuota de gastos de peritaje		
TOTAL COSTAS		\$ 3.000.000,00

SON: TRS MILLONES DE PESOS (\$3.000.000.00)

FECHA LIQUIDACIÓN:	5/08/2019
--------------------	-----------

INFORME SECRETARIAL.- Hoy 05-08-19 ingresa el expediente al despacho del señor Juez con la anterior liquidación de costas.


RICARDO CAMPOS BELTRAN
 Secretario

915 674
REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Fusagasugá, 5 de agosto de 2019

Expediente: 2019-435

Teniendo en cuenta que la liquidación de costas se realizó conforme a derecho, con fundamento en lo previsto en el artículo 366 del Código General del Proceso, se dispone:

Aprobar la liquidación de costas elaborada por el secretario.

Notifíquese

Edgar Enrique Benavides Cetial
Juez

Esta providencia se notificó por anotación en estado fijado hoy.
Ricardo Campos Beltrán-Secretario 06-08-19

916

Señor:

SECRETARIO DEL JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA.
La ciudad.

Ref: PROCESO VERBAL 2017-00435

DEMANDANTE: JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS.

DEMANDADO: CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II.

Memorial: CERTIFICACION ARTICULO 115 CGP.

Por la presente solicito certificación secretarial del artículo 115 del CGP (sobre la existencia de procesos, el estado de los mismos y la ejecutoria de providencias judiciales, sin necesidad de auto que las ordene) en relación con el proceso de la referencia.

Allego el respectivo arancel judicial.

Atemidamente,

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA

C.C. 79.511.093 de Bogotá-

T.P. 77.358 del C.S. de la J.

J1CCTO SEP11'19AM11:15 Zfoh

636

7/17

11/09/2019 10:29:58 Cajero: kcastano

Oficina: 3166 - FUSAGASUGA

Terminal: B3166CJ0427M Operación: 303552

Transacción: RECAUDO DE CONVENIOS

Valor: \$6,800.00

Costo de la transacción: \$0.00

Iva del Costo: \$0.00

GMF del Costo: \$0.00

Medio de Pago: EFECTIVO

Convenio: 13476 CSJ-DERECHOS ARANCELES EMO

Ref 1: 79511093

OFICINA 3166 PARA PRODUCTO BANCARIO 26 NO
ASOCIADO

Centipo Arancel Judicial

Don \$15 C G P.

Proces 2017-00431

D 72 Tulo Edet Jorge Caballero

D 2 Conyunt Tulo Edet Jorge Caballero
de D 72, II



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

112
637

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGÁ
Diagonal 16 N° 11-85, Palacio de justicia, oficina 402, Telefax: (1) 8678866
Fusagasugá, Cundinamarca
Correo electrónico: j01cctofusa@cendoj.ramajudicial.gov.co

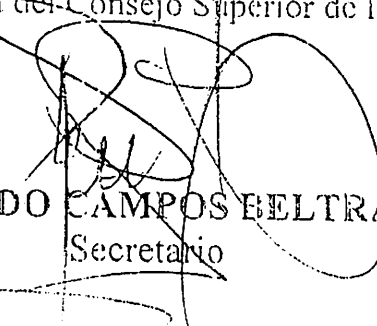
**EL SUSCRITO SECRETARIO DEL JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL
CIRCUITO DE FUSAGASUGA, CUNDINAMARCA**

CERTIFICA:

Que en este Juzgado se encuentra radicado desde el día 24 de octubre de 2017 el Proceso Verbal de impugnación de actas No.25290-3113-001-2017-0435-00 promovido por LETICIA CEBALLOS DE VARGAS, JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS, SANTIAGO VARGAS CEBALLOS, MARIA PATRICIA VARGAS CEBALLOS, MARIA CONSUELO VARGAS CEBALLOS, DANIEL VARGAS CEBALLOS, Y JUAN MIGUEL VARGAS CEBALLOS contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II.

En la actualidad el expediente se encuentra terminado mediante sentencia de fecha 3 de julio de 2019, la cual se encuentra debidamente ejecutoriada y en firme, en donde se dispuso declarar la nulidad de las decisiones tomadas en la asamblea general extraordinaria de copropietarios del contra Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II, llevada a cabo el día diecinueve (19) de agosto de dos mil diecisiete (2017)

Se expide esta Certificación en Fusagasugá, hoy once (11) de septiembre de dos mil diecinueve (2019), con fundamento en el artículo 115 del Código General del Proceso, a petición escrita del doctor PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA, una vez aportado el recibo de pago del arancel judicial previsto en el Acuerdo No.11176 de 2018 emanado de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura.


RICARDO CAMPOS BELTRAN
Secretario




P. C. 297207394

ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS
CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

Acta No. 30 de 2017

Fecha: Sábado 19 de Agosto de 2017

Lugar: Kiosco del CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

Siendo las 2:30 de la tarde del día 19 de Agosto de 2017, reunidos en el Kiosco comunal los copropietarios del Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II en Asamblea Extraordinaria de PROPIETARIOS, según convocatoria ampliamente efectuada el 3 de Agosto de 2017, de acuerdo con el documento anexo:

DESARROLLO DE LA ASAMBLEA

1. Se procedió a llamar a lista, de acuerdo con el libro de copropietarios registrados a la fecha:

Nro.	PROPIETARIO	Asistencia	Observación
1	Henry Sacristán		
2	Patricia Vargas		
3	Leticia Ceballos de Vargas		
4	INVERSIONES SANTOS CAMARGO	X	
5	CARLOS ALBERTO GALLEG0	X	
6	Jairo Ramirez		
7	Faul Bautista	X	
	Cecilia Mendoza	X	
9	Daniel Vargas		
10	Santiago Vargas		
11	Juan Miguel Vargas		
12	María Consuelo Vargas		
13	María Luz Guzmán de Peña	X	Poder
14	Aries Cargo Logistics SAS	X	

	representada por Ricardo Mahecha		
15	Mandius Romero		
16	Luis E. Guerrero		
17	William A. Torres	X	Poder
18	Judith Perdomo	X	
19	Librado Velásquez	X	Poder
20	Francia y Constanza Posada	X	
21	Jorge Morales	X	
22	Sandra Romero		
23	Francisco Méndez		
24	Marco A. Paredes	X	
25	Cecilia Peláez	X	Poder
26	Diana Ramírez	X	Poder
27	Juan Alberto García	X	
28	José Almansa / Lucia Pabón	X	Poder
29	José German Bello	X	
30	Julio Eduardo Vargas		
31	Jaime Pardo Pardo	X	
		18	

Se registraron en el acta de asistencia un total de 18 personas, de forma directa o mediante poder debidamente otorgado de un total de 31 personas que integran la asamblea de copropietarios, encontrando que existe quorum del 58% de las personas que integran la copropiedad y que pueden participar en la Asamblea con derecho a voz.

De los 31 propietarios que conforman la copropiedad, están inhabilitados para votar por encontrarse en mora en las cuotas de administración 13 propietarios que son los siguientes:

Nro.	PROPIETARIO	Estado
1.	Henry Sacristán	En Mora
2	Patricia Vargas	En Mora
3	Leticia Ceballos de Vargas	En Mora
4	Daniel Vargas	En Mora

5	Santiago Vargas	En Mora
6	Juan Miguel Vargas	En Mora
7	María Consuelo Vargas	En Mora
8	Luis E. Guerrero	En Mora
9	Jorge Morales	En Mora
10	Sandra Romero	En Mora
11	Francisco Méndez	En Mora
12	Julio Eduardo Vargas	En Mora
13	Jaime Pardo Pardo	En Mora

Quedando 18 propietarios con voz y voto, de los cuales están presentes 16, lo cual indica que el quórum definitivo para esta asamblea extraordinaria es del 88.89%, por lo tanto los presentes y representados, consideran que hay quórum suficiente para votar y decidir el orden del día propuesto conforme a los estatutos y la ley.

2. Nombramiento del Presidente y Secretario de la Asamblea Extraordinaria.

Pide la palabra el señor Ricardo Mahecha, para proponer a la Asamblea, que el presidente sea la Doctora Mireya Ramírez, quien representa al Propietario William Torres mediante poder, para que presida esta asamblea y al señor Marco Antonio Paredes como secretarios, postulaciones que fueron aprobadas de manera unánime por la asamblea y los postulados aceptaron.

3. Aprobación del orden día.

La Doctora Mireya Ramírez, dio lectura al orden del día de la asamblea extraordinaria, el cual fue aprobado por los asistentes.

4. Nombramiento de la comisión de verificación de redacción del Acta

Se nombró a los señores German Bello y Aries Cargo Logistics SAS representada por Ricardo Arturo Mahecha Beltrán, para integrar la comisión de verificación de redacción del acta de la asamblea extraordinaria, quienes aceptaron el nombramiento.

Solicita el uso de la palabra el señor Jorge Morales, para dejar constancia que se retira de la asamblea por no estar de acuerdo con algunos apartes del funcionamiento del condominio y los aspectos jurídicos existentes entre el Condominio y la Familia Vargas, para lo cual deja un escrito y se retira. La presidente de la Asamblea, con fundamento en el parágrafo primero del artículo 39 de la ley 675 de 2001, el cual indica: ' ... Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por

comunicación escrita en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este, manifiesta que como quiera que en el orden del día inserto en el aviso de convocatoria y aprobado por la asamblea extraordinaria no se incluyó el punto que quiere tratar el Sr. Jorge Morales, no es posible desarrollarlo al interior de la Asamblea, que no obstante una vez agotado el orden del día y si todos los asistentes están de acuerdo con ello, se propondrá tratar el tema de manera informal y que sobre el escrito presentado se dará respuesta al interesado por escrito.

Vale la pena informar a la asamblea que el retiro de este copropietario -Jorge Morales- de la asamblea no afecta para nada el quórum para deliberar del 85.89% ya que es uno de los propietarios que se encuentra en mora.

5 Ajustes al Nuevo Reglamento de propiedad Horizontal del Condominio La Vega de Ostos II. La Doctora Mireya Ramírez, hizo la presentación integral del Nuevo Reglamento de Propiedad Horizontal del Condominio La Vega de Ostos II sometiéndolo a deliberación todo su articulado a fin de ser aprobado en su integridad por ésta Asamblea, como quiera que el aprobado en la Asamblea Ordinaria anterior no puede registrarse en virtud a que al momento de su aprobación no se hizo la claridad de la situación de inhabilidad de los morosos para votar conforme lo dispone el artículo 17 del reglamento vigente, Escritura 1337 de 1992, criterio legal y constitucionalmente válido:

Expone la Dra. Mireya: Estamos de acuerdo con los autores que indican que "Uno de los aspectos más difíciles de manejar en una propiedad sometida al régimen de propiedad horizontal es el de los morosos, que cuando son muchos, incluso puede controlar la asamblea general, y es de allí donde surge la necesidad de limitar el derecho a voz y voto de quien se encuentre en mora".

Existen diversos mecanismos para conseguir que un copropietario moroso se ponga al día con las cuotas de administración y las contribuciones a las expensas necesarios que le corresponden, pero en ocasiones, estas medidas se quedan cortas, y como medida extrema se plantea la posibilidad de limitar el derecho a votar o ser oído en la asamblea general de propietarios.

La ley 375 de 2001 no contempla que se le limite este derecho a los morosos, y tampoco lo prohíbe lo que da pie a considerar la posibilidad de limitar estos derechos para conseguir que el equilibrio financiero de la propiedad horizontal no se vea afectado por los morosos.

Esta limitación para participar en la asamblea fue establecida por la persona jurídica Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II, la cual estableció en el reglamento vigente Escritura 1337 de 1992 de la Notaria Sexta de Bogotá, artículo 17:

"La asamblea de copropietarios la integran los propietarios del conjunto turístico que a la fecha de la respectiva reunión tengan sus títulos de propiedad y se hallen inscritos en el libro de registro de copropietarios. Es necesario estar a paz y salvo con las cuotas de mantenimiento para tener derecho a voz y voto en la asamblea".

PRESENTACION REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

El reglamento protocolizado por medio de la Escritura 1337 de 1992 fue redactado con criterios de diferenciación entre parceladores y compradores, en donde los últimos estaban sometidos a la voluntad de los primeros en diferentes aspectos.

En el año 2001 se expidió la Ley 675 por medio de la cual se estableció un estatuto único que derogó expresamente las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, derogando igualmente en forma expresa todas las disposiciones contrarias a dicha ley y reformando los reglamentos que -como en este caso- nunca adelantaron el proceso de ajuste y sometimiento del reglamento a dicha Ley¹.

Entre las modificaciones que la Ley 675 de 2001 introduce al Régimen de Propiedad Horizontal tenemos:

- i) las definiciones de bienes comunes y privados, de área libre construida, de expensas comunes necesarias, de bienes comunes esenciales y no esenciales, y de conjuntos por etapas,
- ii) la conformación de la persona jurídica, la manera de probar su existencia y representación, y las reglas para su extinción,
- iii) los procedimientos para hacer efectivas las expensas, para conformar el título que permite ejecutarlas, para solucionar internamente los conflictos de convivencia, para proceder a la reconstrucción del edificio o conjunto, y, en caso de ser necesario, a la extinción del régimen,
- iv) los mecanismos para hacer eficiente la administración de los bienes comunes, y
- v) el contenido del reglamento, en cuanto a los coeficientes, forma de determinarlos y derechos de participación en las decisiones de las asambleas.

La Ley 675 de 2001 define los bienes privados en la propiedad horizontal como inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, y con salida a la vía pública. Dispone que el reglamento de constitución debe definir su destinación, y asigna a la asamblea la facultad de decidir con votación cualificada del 70% de los votos de sus integrantes, el cambio "genérico" de tal destinación, con sujeción a las normas urbanísticas artículos 31, 5 y 46.

Disponen al respecto los artículos 5 y 18 de la Ley 675 de 2001: "ART. 5º. PAR. 1º En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas.

Que aspectos como la auto exoneración en el pago de las cuotas de administración establecida en el anterior reglamento a favor de Leticia Ceballos de Vargas quedaron derogadas al ser contrarias a la ley

¹ Artículo 86 *Régimen de transición.* Los edificios y conjuntos sometidos a los regímenes consagrados en las leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, se regirán por las disposiciones de la presente ley, a partir de la fecha de su vigencia y tendrán un término de un (1) año para modificar, en lo pertinente, sus reglamentos internos, prorrogables por seis (6) meses más, según lo determina el Gobierno Nacional.

Transcurrido el término previsto en el inciso anterior, sin que se hubiesen llevado a cabo las modificaciones señaladas, se entenderán incorporadas las disposiciones de la presente ley a los reglamentos internos y las decisiones que se tomen en contrario serán nulas.

6

150
643

675 de 2001²; la cual se encuentra fundada en el principio de igualdad y en la obligación expresa y solidaria de todos los copropietarios de contribuir con las cuotas de administración³, así no hagan uso de los bienes⁴

Así mismo quedaron derogadas las mayorías especiales que privilegiaban el voto de los parceladores para la toma de decisiones, por ser contrarias a la ley 675 de 2001, la cual, se encuentra fundada en el principio de igualdad y en el principio democrático.

De acuerdo con las diferentes modificaciones legales sobre este tipo de inmuebles y considerando el uso que se le ha dado a los predios que conforman el Condominio, es necesario transformar su denominación de "Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II" por el de "CONDominio RESIDENCIAL CAMPESTRE VEGA DE OSTOS II - P.H."

Se incorporan como principios orientadores del presente reglamento los criterios de la Corte Constitucional en las Sentencias de control de constitucionalidad: PRINCIPIO DE IGUALDAD Y PARTICIPACION, PRINCIPIO DEMOCRATICO; DERECHO A VOZ PERO NO A VOTO PARA LOS MOROSOS. De la misma manera se incorporan los contenidos de las sentencias C 488 de 2002 que declara exequible el artículo 86 de la ley 675 de 2001 el cual deja sin valor y efecto todas las disposiciones de los reglamentos que sean contrarias al contenido de la ley 675, entre otras razones por que el legislador debe propiciar que los reglamentos establezcan condiciones que propicien la realización de valores de mayor entidad constitucional, cualquiera que fuere el título que permita su uso y disfrute, conforme a las características constructivas de los edificios y conjuntos. La sentencia C 522 de 2002, relacionadas con la participación en la asamblea general en la cual la Corte coincide con los demandantes en que la existencia de un voto ponderado que confiere mayor peso a las opiniones de una persona más que a las de otra, es una regla extraña a la democracia participativa fundada en la igualdad de las personas y en la soberanía popular. Por ello, una norma que pretenda establecer el voto ponderado, restringido o censitarlo o que confiera al sufragio de unos ciudadanos mayor peso que al de otros es inconstitucional. En un régimen democrático la regla *una persona un voto* sólo puede ser alterada por mandato constitucional y en especial se considera un tema que le compete exclusivamente al

² "El artículo 31 de la Constitución de 1886, sin referirse al derecho de propiedad, dispuso que los derechos adquiridos con justo título, con arreglo a las leyes civiles, no podían ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores, pero se apartó de la concepción declinatoria de los derechos individuales previendo que, cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública los derechos de los particulares resultaran en conflicto con la necesidad reconocida por la misma ley, el interés privado debía ceder ante el interés público.

Y, varias disposiciones de la Ley 153 de 1887 desarrollaron el anterior precepto constitucional, como quiera que, en lo atinente a los derechos de contenido patrimonial, el artículo 17 dispone que "los meros expectativos" no serán tenidos como derechos "contra un ley nueva que los anule o cercene", y el 28 establece que "siendo derecho real adquirida bajo una ley y de conformidad con ella subsiste bajo el imperio de otra pero en cambio a su extinción y en lo tocante a su extinción, prevalecerán las disposiciones de la nueva ley".

"La Constitución de 1991, por su parte, no imprimió modificaciones sustanciales a la garantía a la que se hace mención, en cambio restringió la protección de los intereses individuales adquiridos con arreglo a las leyes civiles, supeditó esta garantía al interés público o social, y conservó la definición del derecho de propiedad como función social que implica obligaciones, aunque le agregó, en calidad de inherente, una función ecológica". (Sentencia C 488 de 2002)

³ Ley 675 de 2001. Art. 2 Principios Orientadores de la Ley. 2. Convivencia pacífica y solidaridad social. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán prever al establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o moradores. 3. Respeto de la dignidad humana. El respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley.

⁴ Ley 675 de 2001. Art. 29. PARAGRAFO 2o. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

2

denominado poder constituyente". La Sentencia C 318 de 2002 relacionado con que los moradores no propietarios de Inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán ejercer ante las autoridades internas del mismo el derecho de petición, así como al de ser oídos en las decisiones que puedan afectarlos, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia. La Sentencia T 633 de 2003 la cual señala que "la prohibición de asistir a la Asamblea General de Copropietarios no viola ningún derecho fundamental, pues corresponde a una medida legítima, que pueden tomar los órganos de administración de las propiedades horizontales, con el fin de procurar el pago de las cuotas de administración necesarias para el mantenimiento de los bienes de dominio común, buscando desjudicializar y solucionar pacíficamente los conflictos".

Hemos efectuado todo un ejercicio de adopción legislativa y jurisprudencial a nuestro reglamento de propiedad horizontal a fin de que las "reglas del juego" que finalmente representa y justifica la existencia de un "reglamento" sean los suficientemente claras y acordes con la normatividad y el orden constitucional establecido a fin de prevenir conflictos y promover la convivencia pacífica de la copropiedad.

Necesario es igualmente definir aspectos como la realización de la Asamblea General, la cual debe quedar establecida con una fecha cierta: día, mes, año. Para el efecto se determinó como fecha para la realización de la Asamblea el segundo sábado del mes de marzo de cada año. De la misma manera se modifica el periodo presupuestal del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.

El nuevo reglamento sometido a consideración de ésta Asamblea mantiene el contenido del artículo 17 del anterior reglamento que exige como condición para votar el estar a paz y salvo en las cuotas de administración, pero se incluye el criterio de la Corte de que podrán participar de la Asamblea General todos los propietarios, residentes u ocupantes a cualquier título pero que solo tendrán derecho a voto quienes se encuentren a paz y salvo, esta vez numerado como artículo 60.

El reglamento que se presenta para aprobación de esta Asamblea ha sido elaborado en un trabajo conjunto entre el Consejo de Administración con la participación y socialización de los copropietarios que voluntariamente han deseado hacer sus aportes y observaciones, con la Asesoría de la Dra. Mireya Ramirez Pulido, con quienes nos hemos reunidos en diversas ocasiones para discutir los pormenores del mismo. El documento que se presenta para aprobación se socializo con todos los copropietarios con derecho a voto y que hacen manifiesto su interés por el bienestar de la copropiedad estando al día en el pago de las cuotas de administración, se incorporaron las observaciones y aportes de todos y cada uno, por lo tanto el documento que se presenta para aprobación de ésta Asamblea cuenta con el consenso de los copropietarios presentes en ésta Asamblea.

En consideración a lo anterior se somete a aprobación en BLOQUE el contenido y totalidad del articulado del Nuevo Reglamento del "CÓNDOMINIO RESIDENCIAL CAMPESTRE LA VEGA DE OSTOS II, PROPIEDAD HORIZONTAL" el cual se encuentra integrado por un total de 29 capítulos y 95 artículos, documento que forma parte integral de esta acta, el cual es aprobado por UNANIMIDAD

6

6. Exposición y aprobación de propuesta integrada de solución técnica urbanística de la copropiedad

Acto seguido se hizo la presentación del proyecto de las obras de urbanismo que tiene pendiente el condominio, exposición efectuada por la firma Constructora Camargo Bermúdez SAS., obras que obedecen al incumplimiento del parcelador o constructor del condominio. La propuesta integrada incluye la realización de inversiones nuevas - distintas a las establecidas en el proyecto inicial y que son responsabilidad de los constructores.

La asamblea atendió la presentación de la firma Constructora Camargo Bermúdez SAS., preguntó y pidió aclaración sobre la propuesta, las cuales fueron atendidas por el Ingeniero y la Arquitecta de la firma, acto seguido se les pidió elaborar la propuesta económica del proyecto (el cual no tiene ningún costo para la copropiedad) y los representantes de la firma aceptaron tenerlo listo para el próximo 2 de Septiembre de 2017, fecha en la cual se hará la presentación en el quiosco del condominio a las 2 de la tarde, a la cual los asistentes quedamos de asistir.

7. Aprobación de nuevo presupuesto básico para el Condominio vigencia del 1 de agosto de 2017 y hasta el 31 de marzo de 2018.

El señor German Bello, hizo la presentación de los dineros mínimos que necesita el condominio para poder operar, documento que se anexa a esta acta, se pidió la colaboración voluntaria de los copropietarios, para que a partir de septiembre de 2017, consignar como cuota de administración el valor de \$250.000, para poder sufragar los gastos mínimos vitales que requiere el condominio, teniendo en cuenta que el valor excedente de la cuota normal establecida con anterioridad de \$150.000 para las casas y \$120.000 para los lotes se tendrá como un saldo a favor de cada copropietario que a bien tenga colaborar con esta calamidad económica, entre los que podemos contar con:

Nro.	PROPIETARIO	Cuota	Acumulado
1	INVERSIONES SANTOS CAMARGO	250.000	250.000
2	CARLOS ALBERTO GALLEGO	250.000	500.000
3	Jairo Ramirez		
4	Raul Bautista	250.000	750.000
5	Cecilia Mendoza	250.000	1.000.000
6	Maria Luz Guzman de Peña		
7	Ricardo Mahecha	250.000	1.250.000
8	Mandius Romero	140.000	1.390.000

9	William A. Torres	110.000	1.500.000
10	Judith Perdomo	250.000	1.750.000
11	Librado Velásquez	250.000	2.000.000
12	Francía y Constanza Posada	250.000	2.250.000
13	Marco A. Paredes	250.000	2.500.000
14	Cecilia Pérez	410.000	2.610.000
15	Diana Ramírez	250.000	2.650.000
16	Juan Alberto García	250.000	3.110.000
17	José Almansa / Lucía Pabón	360.000	3.470.000
18	José German Bello	250.000	3.720.000
19	Jaime Pardo Pardo	250.000	3.970.000

Quedó claro entre los asistentes a la asamblea extraordinaria que el condominio se ve obligado a contar con algunos servicios básicos necesarios como son:

1- Jardinería si vamos a tener en zonas comunes y en prados de casas y lotes que estén al día en el pago de las cuotas de administración.

2- Como no tenemos vigilancia, para atender en el menor grado posible esta falencia se aprobó la compra de un candado de seguridad, entregando a cargo de cada copropietario que la requiera una llave que manejará según normas (la cual tiene un costo estimado de \$50.000, valor que debe ser cubierto por el propietario interesado.

No siendo más los temas a tratar en esta asamblea extraordinaria, se da por terminada a las 5 y 40 de la tarde. Fírmela y constancia de firmas:

[Signature]
MIREKA RAMIREZ PULIDO
Presidente

[Signature]
JOSE GERMAN BELLO

[Signature]
MARCO ANTONIO PAREDES RANGEL
Secretario

COMISION VERIFICADORA

[Signature]
RICARDO ARTURO MAHECHA BELTRAN
Representante Legal
ARIES CARGO LOGISTICS SAS



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

6-18

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGÁ

Diagonal 16 N° 11-85, Palacio de justicia, oficina 402, Telefax: (1) 8678866

Fusagasugá, Cundinamarca

Correo electrónico: j01cctofusa@cendoj.ramajudicial.gov.co

EL SUSCRITO SECRETARIO DEL JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA, CUNDINAMARCA

CERTIFICA:

Que en este Juzgado se encuentra radicado desde el día 15 de enero de 2018 el Proceso Verbal de impugnación de actas No.25290-3113-001-2018-000011-00 promovido por JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS y SANTIAGO VARGAS CEBALLOS contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II.

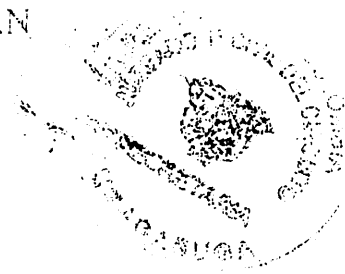
Que el proceso se encuentra terminado mediante sentencia de fecha cinco de junio de 2019 declararon no probadas las excepciones de mérito presentadas por la parte demandada y en consecuencia se declaró la nulidad de todas las decisiones tomadas en la asamblea general extraordinaria de copropietarios llevada a cabo el día once de noviembre de dos mil diecisiete, fallo que se encuentra ejecutoriado.

Como última actuación obra el auto de fecha 7 de noviembre de 2019 mediante el cual se aprobó la liquidación de costas elaborada por el suscrito secretario.

Obra como apoderado de la parte demandante el abogado PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA, identificado con la cédula de ciudadanía No.79.511.093 expedida en Bogotá y T.P. No.77.358 del CSJ.,

Se expide esta Certificación en Fusagasugá, a los dos (2) días del mes de noviembre de dos mil diecinueve (2019), con fundamento en el artículo 115 del Código General del Proceso, a petición escrita del doctor PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA, una vez aportado el recibo de pago del arancel judicial previsto en el Acuerdo No.11176 de 2018 emanado del Consejo Superior de la Judicatura.


RICARDO CAMPOS BELTRAN
Secretario





Ramo Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGÁ
Diagonal 16 N° 11-85, Palacio de Justicia, oficina 402- Telefax: (1) 8678866
Fusagasugá, Cundinamarca
Correo electrónico: oficetofusagacendoj.ramajudicial.gov.co

AUDIENCIA DEL ART. 373 DEL C.G.P

Acta de audiencia de que trata El Art. 373 del C.G.P, en el proceso de IMPUGNACION DE ACTAS, dentro del Radicado 2018-00011 de Julio Eduardo Vargas Ceballos y Santiago Vargas Ceballos contra Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II.

Lugar y fecha: Fusagasugá 5 de junio de 2019
Hora de inicio: 9:00 a.m.
Hora de finalización: 10:22 p.m.
No. CD: 1

INTERVINIENTES

El Juez: Edgar Enrique Benavides Getial
Demandante: Julio Eduardo Vargas Ceballos
Santiago Vargas Ceballos
Demandado: Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II
Apoderado Dte: Pablo Alejandro Cajigas Ortega
Apoderada Dte: Mireya Ramírez Pulido
Testigos: Sandra Lucía Cuellar Afanador.

1. Objeto de la Audiencia: Llevar a cabo las etapas procesales previstas en el art. 373 del C.G.P donde se practicaran las pruebas decretadas, se escucharan los alegatos de conclusión y se dictara sentencia de primera instancia.

I. Practica de pruebas.

Testimoniales: Sandra Lucía Cuellar Afanador.

II. Alegatos de Conclusión: Se escuchan los alegatos de clausura de los apoderados de las partes.

III. Sentencia: En razón y mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Fusagasugá, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley, resuelve:

Primero: DECLARAR no probadas las excepciones de mérito presentadas por la parte demandada.

Segundo: DECLARAR la nulidad de todas las decisiones tomadas en la asamblea general extraordinaria de copropietarios, llevada a cabo el 11 de noviembre de 2017.

Tercero: CONDENAR en costas a la parte demandada, incluyendo como agencias en derecho la suma de \$1'000.000.

Cuarto: DENEGAR las demás pretensiones de la demanda.

Decisión notificada en estrados.

1. Recursos: La apoderada del demandado interpone recurso de apelación contra la sentencia.
2. Decisión: El señor Juez, por ser procedente, concede el recurso de apelación en el efecto devolutivo, ordenando se expida copia de todo lo actuado a costa del apelante, y se remita el expediente original a la Sala Civil- Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, ordenando el pago de las expensas de ida y regreso del expediente, por la parte recurrente, dentro de los cinco (5) días siguientes a que la secretaria despache el expediente a la oficina de correo.

No siendo otro el objeto de la presente audiencia se levanta la sesión.

El Juez

Edgar Enrique Benavides Cevallos

La Escribiente,

Elisa Johanna Chávez Garzón

Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca
Sala Civil - Familia
Secretaría



Bogotá D.C., 11 de Octubre de 2019

Oficio No. 5180

Señor (a):

JUEZ PRIMERO CIVIL CIRCUITO DE FUSAGASUGÁ
DIAGONAL 16 No. 11-85
FUSAGASUGÁ (Cundinamarca)

REF: Abreviado de JULIO EDUARDO VARGAS
CEBALLOS, SANTIAGO VARGAS CEBALLOS contra
CONJUNTO TURÍSTICO HACIENDA LA VEGA DE
OSTOS II
RAD. 25290310300120180001101

Respetado Doctor(a):

Comendidamente me permito devolver el proceso de la referencia en 3 cuadernos con 240, 367 y 9 folios con 6 C.D's, el cual se encontraba en esta corporación para resolver el recurso de apelación interpuesto contra sentencia de fecha 5 de junio de 2019, siendo magistrado PABLO IGNACIO VILLATE MONROY, que en proveído de 30 de septiembre de 2019, declaró desierto el recurso.

Atentamente,

NINON LUCINDA OVIEDO FERREIRA

Secretaria

J13CTU OCT17'19PM 3:51



República de Colombia
Poder Judicial del Poder Público
Tribunal Superior del Circuito
de Bogotá, D.C.

En la fecha 21-10-19 Pagan las diligencias el despacho

- de la Señal Juez
- Vencido el término de traslado en Silencio () con Pronunciamiento ()
on Tiempo Si () No ()
 - Con Subsanación de la Demanda Si () No () En Tiempo Si () No ()
con copia Si () No ()
 - Con reforma de la Demanda Si () No ()
 - Vencido el término Orogado en auto anterior en Silencio Si () No ()
Ejecutado Auto Anterior ()
 - Con solicitud de embargo de Remanentes ()
 - Con Solicitud de Medidas Cautelares ()
 - Para Sentencia ()
 - Con Término Probatorio Vencido ()
 - Para señalar fecha Diligencia ()
 - Para recibir memorial que Antecedente ☒

Vencido el término de Ampliación de Ampliación en Silencio () con
Pronunciamiento () en Tiempo Si () No () con recurso de reposición ()
Apelación () En Tiempo Si () No ()

Observaciones: Recurso de Amparo

El Secretario

[Handwritten signature]



Ramo Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGÁ
Diagonal 16 N° 11-85, Palacio de Justicia, oficina 402- Telefax: (1) 8678866
Fusagasuga, Cundinamarca
Correo electrónico: 101ectofusa@centoj.ramajudicial.gov.co

Acta de asistencia a de audiencia de que trata El Art. 373 del C.G.P, en el proceso de IMPUGNACION DE ACTAS, dentro del Radicado 2018-00011 de Julio Eduardo Vargas Ceballos y Santiago Vargas Ceballos contra Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II. Fecha 5 de junio de 2019, hora 9:00 A.M.

Julio Eduardo Vargas Ceballos

Pablo Alejandro Cujigas Ortega

José German Bello – Rep. Legal
Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II

Mireya Ramírez Pulido

Sandra Lucia Cuellar Afanador

Leticia Ceballos de Vargas

María Patricia Vargas Ceballos

Jorge Alberto Morales

Constanza Posada

William Alberto Torres

Patricia Mendoza.



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGÁ

Proceso Verbal No. 2018-00011 de Julio Eduardo Vargas Ceballos y otro contra Conjunto Turístico Hacienda la Vega de Ostos II.

CONSTANCIA SECRETARIAL.- Fusagasugá, Junio doce (12) de dos mil diecinueve (2019). En la fecha dejo constancia que en el día de hoy la parte apelante sufragó las expensas del arancel judicial para la expedición de la totalidad de las copias que conforman el expediente, según se ordenó en la sentencia de primera instancia

El secretario,


RICARDO CAMPOS BELTRAN
Secretario

244 652

REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Fusagasugá, 7 de noviembre de 2019

Expediente: 2018-11

Teniendo en cuenta que la liquidación de costas se realizó conforme a derecho, con fundamento en lo previsto en el artículo 366 del Código General del Proceso, se dispone:

Aprobar la liquidación de costas elaborada por el secretario.

~~Notifíquese~~

Edgar Enrique Benavides Getial
Juez

Esta providencia se notificó por anotación en estado fijado hoy

Ricardo Campos Beltrán-Secretario

8-11-19

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA

LIQUIDACION DE COSTAS

REFERENCIA:

PROCESO:	IMPUGNACION DE ACTAS	2018-0011
DEMANDANTE(S):	JUELIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS	
DEMANDADO(S):	CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II	

En cumplimiento de lo ordenado en providencia de fecha 5 DE JUNIO DE 2019 procedo a practicar la liquidación de las COSTAS procesales causadas en el asunto citado en la referencia a cargo de la PARTE DEMANDADA, así:

CONCEPTO		
Aranseles notificación(es) (Acdo. 10280/14 del c.s.j.)		
Servicio postal remisión citatorio Art. 291 CGP	200	\$78.000,00
Servicio postal remisión amsc judicial art. 292 CGP		
Gastos de curaduría		
Honorarios curador ad litem		
Publicación(es) emplazamiento(s)		
Agencias en derecho (1 INST)	239	\$1.000.000,00
Agencias en derecho (2 INST)		
Póliza Judicial para medida cautelar		
Registro medida cautelar		
Honorarios sequestre		
Honorarios perito evaluador		
Publicación(es) amso(s) de remate		
Certificado catastral		
Certificado de tradición		
Autenticación de copias		
Cuota de gastos de peritaje		
TOTAL COSTAS		\$ 1.078.000,00

SON: UN MILLON SETENTA Y OCHO MIL PESOS (\$1.078.000.00)

FECHA	LIQUIDACIÓN:
	7/11/2019

INFORME SECRETARIAL.- Hoy 7-11-19 Ingresó el expediente al despacho del señor Juez con la anterior liquidación de costas.

RICARDO CAMPOS BELTRAN

Secretario

684

244

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Fusagasugá, 7 de noviembre de 2019

Expediente: 2018-11

Teniendo en cuenta que la liquidación de costas se realizó conforme a derecho, con fundamento en lo previsto en el artículo 366 del Código General del Proceso, se dispone:

Aprobar la liquidación de costas elaborada por el secretario.

Notifíquese

Edgar Enrique Benavides Getial
Juez

Esta providencia se notificó por anotación en estado fijado hoy
Ricardo Campos Baltrán-Secretario 8-11-19

8.
655

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
CUNDINAMARCA
Sala Civil – Familia

ACTA DE AUDIENCIA DE SUSTENTACIÓN Y FALLO
(Artículo 327-2 del Código General del Proceso)

FECHA	: 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019
MAGISTRADO PONENTE	: PABLO IGNACIO VILLATE MONROY
CLASE PROCESO	: IMPUGNACIÓN ACTOS DE ASAMBLEA
DEMANDANTE	: JULIO E. VARGAS CEBALLOS Y OTRO
DEMANDADO	: CONJUNTO TURÍSTICO HACIENDA LA VEGAS DE OSTOS II
RADICACIÓN	: 25290-31-03-001-2018-00011-01
OBJETO	: Decidir el recurso de apelación formulado por la parte demandada a través de su apoderado, en contra de la sentencia dictada por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Fusagasugá (Cund.), el día 5 de junio de 2019, que acogió las pretensiones de la demanda.

Siendo las 11:13 A.M. los Magistrados que conforman la Sala de Decisión se constituye en audiencia pública. El magistrado ponente verifica la presencia de las partes para efectos del registro, así:

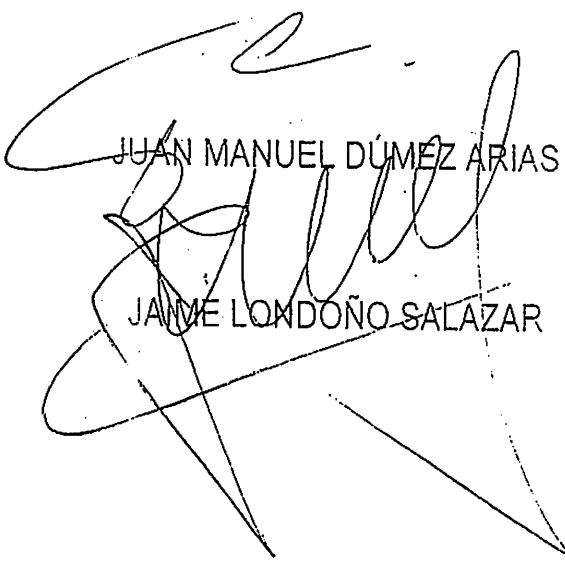
PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA, apoderado parte demandante.

Verificado que la parte demandada, aquí apelante no asistió a la presente audiencia a sustentar el recurso de apelación, de acuerdo con lo señalado por la Corte Constitucional, en sentencia SU-418 de septiembre 11 de 2019, se declara DESIERTO el recurso de apelación formulado por la parte demandada a través de su apoderado, contra la sentencia proferida Juzgado Primero Civil del Circuito de Fusagasugá (Cund.), el día 5 de junio de 2019, que acogió las pretensiones de la demanda. Esta decisión queda notificada en estrados.

Finaliza la audiencia, siendo las 11:15 A.M.

Los Magistrados,

Pabl. = Villate
PABLO IGNACIO VILLATE MONROY


JUAN MANUEL DÚMEZ ARIAS

JAMIE LONDOÑO SALAZAR



Consejo Superior
de la Judicatura

República de Colombia
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca
Sala Civil - Familia

CONTROL DE ASISTENCIA
Artículo 107 del Código General del Proceso
MP. Pablo Ignacio Villate Monroy

Radicación	25290-31-03-001-2018-00011-01
Demandante	JULIO E. VARGAS CEBALLOS Y OTRO
Demandado	CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGAS DE OSTOS II

Tipo de proceso	IMPUGNACIÓN ACTOS DE ASAMBLEA
Fecha y hora de la audiencia	30 de septiembre de 2019 11:00 A.M.
Tipo	Alegatos y fallo, artículo 358-7 del Código General del Proceso

ASISTENTES

Nombre	Nro. Identificación	Tarjeta profesional	Calidad en que comparece	Dirección de notificación - Teléfono	Firma
PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA	79511093	77.358	APODERADO PARTE DEMANDANTE	Calle 13 No 5-42 Local 101 Guilermo 045 Cte Cundinamarca Email: pcaltecrove@gmail.com	

656
9

169
657

ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS
CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

Acta No. 31 de 2017

Fecha: Sábado 11 de Noviembre de 2017

Lugar: Kiosco del CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

Siendo las 2:30 de la tarde del día 11 de Noviembre de 2017, reunidos en el Kiosco comunal los copropietarios del Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II en Asamblea Extraordinaria de PROPIETARIOS, según convocatoria ampliamente efectuada el 26 de Octubre de 2017, de acuerdo con el documento anexo

de: Vega Ostos <admonvegadeostosii@gmail.com>

para: Ana Cecilia Mendoza <ancemevi@hotmail.com>,
Sandra Romero <azasociados12@hotmail.com>,
Amparo Orozco <amparoitoo@gmail.com>,
Carlos Alberto Gallego Martínez <cgallejo@colombobogota.edu.co>,
Juan Alberto García Gómez <jagarciagomez@gmail.com>,
José Almanza <almanzasharry@aol.com>,
amparoto@hotmail.com,
José German Bello <josegermanbello@gmail.com>,
Raul Bautista <jesus6841@hotmail.com>,
Cecilia Villegas <textipel@hotmail.com>,
constanza_posada@yahoo.com,
Luis Enrique Guerrero <carlos.guerrero96@gmail.com>,
Inversiones Santos Camargo & compañía sas <sacamarsa@hotmail.com>,
María Consuelo Vargas <mariacvargasc@gmail.com>,
Diana Ramírez <dianaramirezdirecciongeneral@hotmail.com>,
Rosa Lilia De Ramírez <titia4454@hotmail.com>,
Daniel Vargas Ceballos <yinnad_nod@hotmail.com>,
"lote 3,4,5,6,7,9" <etervarg@hotmail.com>,
Francisco Méndez <framenfor@hotmail.com>,
Ruby Franco <rbfranco68@gmail.com>,
Gilberto Posada <grafgilpor@etb.net.co>,
William Torres <william_a_torres@hotmail.com>,
Julio Vargas <julioevargas@cable.net.co>,
jormoral01@outlook.com,
Judith Perdomo <judithperdomo1@hotmail.com>,
JAIME PARDO PARDO <jaimopardopardo@hotmail.com>,
Juan Miguel Vargas <juanelnavegante@hotmail.com>,
Paulina Mendoza <lulibautista48@hotmail.com>,

DESARROLLO DE LA ASAMBLEA

1. Se procedió a llamar a lista, de acuerdo con el libro de copropietarios registrados a la fecha:

Nro	PROPIETARIO	Asistencia	Observación
1	Sandra Cuellar	X	
2	Patricia Vargas	PODER	SANDRA CUELLAR
3	Leticia Ceballos de Vargas	X	
4	INVERSIONES CAMARGO SANTOS	X	
5	CARLOS ALBERTO GALLEGO	PODER	RAUL BAUTISTA
6	Jairo Ramirez		
7	Paulina Mendoza	X	
8	Cecilia Mendoza	X	
9	Daniel Vargas		
10	Santiago Vargas		
11	Juan Miguel Vargas		
12	Maria Consuelo Vargas		
13	Maria Luz Guzmán de Peña	X	
14	Ricardo Mahecha	X	
15	Mandius Romero		
16	Luis E. Guerrero		
17	Yaneth Puentes	PODER	STELLA BUITRAGO
18	Judith Perdomo	X	
19	Amparo Orozco	PODER	CONSTANZA POSADA
20	Francia y Constanza Posada	X	
21	Jorge Morales	X	
22	Sandra Romero		
23	Francisco Méndez		
24	Marco A. Paredes	X	
25	Cecilia Peláez		
26	Diana Ramirez	X	

173

659

27	Juan Alberto Garcia	X	
28	José Almansa / Lucia Pabón	X	
29	José German Bello	X	
30	Julio Eduardo Vargas		
31	Jaime Pardo Pardo	X	
		20	

Se registraron en el acta de asistencia un total de 20 personas, de forma directa o mediante poder debidamente otorgado de un total de 31 personas que integran la asamblea de copropietarios, encontrando que existe quórum del 64.51% de las personas que integran la copropiedad.

De los 31 propietarios que conforman la copropiedad, están inhabilitados para votar por encontrarse en mora en las cuotas de administración 13 propietarios que son los siguientes:

Nro.	PROPIETARIO	Estado
1	Sandra Cuellar	En Mora
2	Patricia Vargas	En Mora
3	Leticia Ceballos de Vargas	En Mora
4	Daniel Vargas	En Mora
5	Santiago Vargas	En Mora
6	Juan Miguel Vargas	En Mora
7	María Consuelo Vargas	En Mora
8	Luis E. Guerrero	En Mora
9	Jorge Morales	En Mora
10	Sandra Romero	En Mora
11	Francisco Méndez	En Mora
12	Julio Eduardo Vargas	En Mora
13	Jaime Pardo Pardo	En Mora

Quedaron 18 propietarios con voz y voto, de los cuales están presentes 16, lo cual indica que el quórum definitivo para esta asamblea extraordinaria es del 88.89%, por lo tanto los presentes y representados, consideran que hay quórum suficiente para deliberar.

Solicita el uso de la palabra el señor Enrique Almanza, para dejar constancia que él no está dispuesto a dar dinero para arreglo de la piscina.

Cor estas tres opciones planteadas se pidió a la asamblea escoger una de ellas y la asamblea escogió la opción 3

Como esta opción tiene un valor de \$30,000,000, se acordó dividir este valor entre las 82 unidades que conforman el condominio, dando una cuota por cada unidad, de \$365.854, valor que debe ser consignado el 1 de Diciembre de 2017 en la cuenta de Davivienda en donde se han consignado las cuotas de administración, teniendo en cuenta que la cifra se redondea a \$366,000, para poder colocar al final los dígitos que identifiquen la unidad que está haciendo el aporte.

La siguiente fue la votación que aprobó el arreglo total de la piscina.

Nro.	PROPIETARIO	Voto SI	Voto NO
1	INVERSIONES SANTOS CAMARGO	X	
2	CARLOS ALBERTO GALLEGO	X	
3	Paulina Mendoza	X	
4	Cecilia Mendoza	X	
5	Maria Luz Guzmán de Peña	X	
6	Ricardo Mahecha	X	
7	William A. Torres	X	
8	Judith Perdomo	X	
9	Amparo Orozco		X
10	Francia y Constanza Posada		X
11	Enrique Almanza		X
12	Marco A. Paredes	X	
13	Diana Ramirez	X	
14	Juan Alberto Garcia	X	
15	José German Bello	X	

De esta forma se obtuvieron 12 votos válidos por el SI y 3 votos válidos por el NO, de los 15 copropietarios aptos para votar, lo que representa el 80% del total de copropietarios habilitados para votar.

No siendo más a las 5 y 20 de la tarde, se da por terminada la asamblea.

En constancia firman:

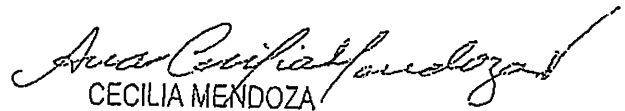
670
14

175

661



DIANA RAMIREZ
Comisión Verificadora del acta



CECILIA MENDOZA
Comisión Verificadora del acta



RICARDO MAHECHA
Presidente de la Asamblea



MARCO ANTONIO PAREDES
Secretario de la Asamblea



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGÁ

Diagona 16 N° 11-85, Palacio de justicia, oficina 402, Telefax: (1) 8678866

Fusagasugá, Cundinamarca

Correo electrónico: j01cctcfusa@cendoj.ramajudicial.gov.co

EL SUSCRITO SECRETARIO DEL JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA, CUNDINAMARCA

CERTIFICA:

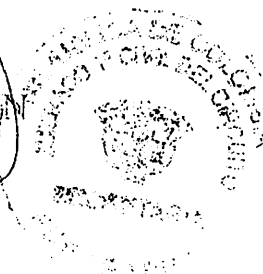
Que en este Juzgado se encuentra radicado desde el día 06 de junio de 2018 el Proceso Verbal de impugnación de actas No.25290-3113-001-2018-00203-00 promovido por JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS, SANTIAGO VARGAS CEBALLOS Y LETICIA CEBALLOS DE VARGAS contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II.

Que el expediente se encuentra terminado con sentencia de primera instancia de fecha 28 de mayo de 2019 en donde declaró la nulidad de todas las decisiones tomadas en la asamblea del treinta y uno (31) de marzo de dos mil dieciocho (2018), entre otras determinaciones, fallo que fue confirmado por la Sala Civil Familia del Tribunal Superior del distrito Judicial de Cundinamarca mediante sentencia de fecha noviembre primero (1°) de dos mil diecinueve (2019).

Como última actuación procesal obra el auto de fecha nueve de diciembre de dos mil diecinueve, mediante el cual este Juzgado dispuso obedecer y cumplir lo dispuesto por el Superior.

Se expide esta Certificación en Fusagasugá, a los diez (10) días del mes de diciembre de dos mil diecinueve (2019), con fundamento en el artículo 115 del Código General del Proceso, a petición escrita del doctor PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA, una vez aportado el recibo de pago del arancel judicial previsto en el Acuerdo No 11176 de 2018 emanado del Consejo Superior de la Judicatura.


RICARDO CAMPOS BELTRAN
Secretario



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

SALA CIVIL FAMILIA

Bogotá D.C., noviembre primero de dos mil diecinueve.

Magistrado Ponente
Radiación

JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS
: 25290-31-03-001-2018-00203-01

Como se anunció en la audiencia adelantada el pasado 28 de octubre de 2019, se emite sentencia escrita que resuelve el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, contra la sentencia proferida por el juzgado primero civil circuito de Fusagasugá el día 28 de mayo de 2019.

ANTECEDENTES

1. Julio Eduardo Vargas Ceballos en su condición de propietario de los lotes 75, 76, 78, 79, 80, 81 y 82, como apoderado general del señor Santiago Vargas Ceballos, propietario de los lotes 23, 24, 25, 26, 27 y 28, y de Leticia Ceballos de Vargas en su condición de propietaria de los inmuebles individualizados con números 8, 15, 16, 17, 18, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 58, 66, 69, 70, 72, 73, 74, del Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II, demandan al Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II, pretendiendo se declare que la asamblea general ordinaria de copropietarios celebrada el 31 de marzo de 2018 y plasmada en acta número 32 de 2018, se convocó sin el cumplimiento de los requisitos legales y se disponga la nulidad absoluta de las decisiones y proposiciones varias allí tomadas, por no existir el quórum deliberatorio establecido en la Ley.

2. Aducen que mediante escritura pública 1337 del 3 de marzo de 1992 de la notaría sexta del círculo de Bogotá, se protocolizó el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II, parcelación de 82 lotes, aprobada por la oficina de planeación municipal de Fusagasugá, según resolución 23 del 23 de diciembre de 1991, en el que se establecieron sus zonas comunes, que cada unidad privada tenía un coeficiente del 1.2195%, para sumar el 100% de la copropiedad, se reguló el desarrollo de las asambleas, reuniones y quorum; que con resolución 115 del 20 de octubre de 1998, la alcaldía de Fusagasugá registró la personería jurídica de la demandada, al cumplir los requisitos legales.

Que existen tres procesos de impugnación de acta de asamblea del 23 de abril de 2016, 19 de agosto de 2017 y 11 de noviembre de 2017, por no cumplirse el requisito del quorum deliberatorio en la toma de las decisiones de las reuniones convocadas.

Y la impugnación acá elevada se da porque la citación a la asamblea ordinaria se envió vía e-mail el 15 de marzo de 2018, la reunión fue convocada por la administradora Sandra A. Castro Farra para el día 31 de marzo de 2018 a las 10:00 a.m., en el Kiosko del Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II, indicándose el orden del día y advirtiéndose que en caso de que no se pudiera sesionar por falta de quorum, se convocaría a la segunda reunión de que trata el artículo 41 de la Ley 675 de 2001.

Pero se dejó de convocar a varios propietarios como Henry Sacristán y Sandra Cuellar titulares de los lotes 1 y 2, Santiago Vargas Ceballos propietario lotes 23, 24, 25, 26, 27 y 28, Leticia Ceballos de Vargas titular de los números 8, 15, 16, 17, 18, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 58, 66, 69, 70, 72, 73, 74 y Patricia Vargas Ceballos a quien corresponden los lotes 3, 4, 5, 6, y 9.

Tampoco se señaló en la convocatoria quienes eran propietarios morosos, y para la eventual segunda convocatoria se señaló fecha y hora, sin cumplirse lo normado en el artículo 41 de la Ley 675 de 2001 y los estatutos, pues no lo fue para el tercer día hábil siguiente, y que la convocatoria la hizo una administradora elegida en una asamblea ilegal, viciada de nulidad por falta de quorum.

A la asamblea concurrieron 17 propietarios, 14 directamente y 3 mediante apoderado, que representan 18 unidades privadas equivalentes al 21.95% del coeficiente de una copropiedad que tiene un total de 32 de unidades privadas, quorum que no cumplía lo dispuesto el artículo 45 de la Ley 675 de 2001 para deliberar válidamente.

Sin embargo, se realizó la asamblea y en ella se designó su presidente y secretario, aprobó del orden del día, eligió comisión verificadora del acta de asamblea, rindió el informe el consejo de administración, se presentaron y aprobaron los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, se presentó y aprobó el presupuesto para el año 2018, nombró el consejo de administración, administrador, comité de convivencia, comité de conciliación para el año 2018 y hubo proposiciones y varios; todo ello sin un quorum deliberatorio y decisorio válido, por no estar presentes más del 50% del coeficiente de propiedad que equivalente al 51.21955% de un total de 82 lotes.

El acta número 32 de esa asamblea ordinaria del 31 de marzo de 2018, no se publicó dentro de los términos indicados en el artículo 47 de la Ley 675 de 2001 y luego de elevar varias solicitudes al demandante Julio Eduardo Vargas Ceballos le fue entregada copia del acta, el día 29 de mayo de 2019, sin que se hubiere adelantado el trámite requerido ante la alcaldía de Fusagasugá.

3. El trámite.

La demanda se admitió con auto de junio 7 de 2018 que dispuso su notificación y negó la suspensión de los actos impugnados, recurrida en reposición y subsidiaria apelación la negativa de la cautela, esta se mantuvo por el a-quo y la apelación concedida se declaró desierta por el no pago oportuno de las expensas para surtir la alzada.

El Conjunto Turístico Hacienda la Vega de Ostos II, a través de su representante legal, contestó oponiéndose a las pretensiones y excepcionó de mérito *"interpretación errónea de la normatividad aplicable, los morosos no pueden tomar decisiones en la asamblea"*, pues los artículos 17 y 19 del reglamento de propiedad horizontal imponen que para poder deliberar válidamente en asamblea y ejercer el derecho a voz y voto, deben registrarse como propietarios y encontrarse al día en el pago de las cuotas de administración, lo que resulta determinante al efectuar la convocatoria y realizar la asamblea, pues los morosos no tienen derecho al voto, para que no puedan torpedear las decisiones de corregir o castigar la morosidad; que la familia Vargas Ceballos, por esa razón, no tienen derecho al voto ni pueden integrar el quorum decisorio ni deliberatorio.

Por lo que, la asamblea realizada por los 20 copropietarios, sin los 7 miembros de la familia Vargas Ceballos y los recientes compradores de sus lotes, tiene plena validez pues todos aquellos estaban en condición de deudores morosos, y se dio fiel cumplimiento al artículo 17 del reglamento de propiedad horizontal que no es contrario a la Ley 675 de 2001.

"Ineficacia del párrafo transitorio que exoneraba a la familia Vargas del pago de cuotas de administración en igualdad de condiciones de los otros copropietarios y por ende los habilitaba para votar en asamblea". Los demandantes pretenden desconocer la deuda con la copropiedad, no obstante existir la declaratoria de nulidad de los actos de las asambleas de los años 2014 y 2015 en los que la familia Vargas pretendía imponer su dominio económico, sobre el principio de igualdad y democrático.

Que el reglamento de propiedad horizontal es anterior a la vigencia de la Ley 675 de 2001 y la ley otorgó un periodo máximo de 18 meses para realizar las adecuaciones correspondientes de

los reglamentos; y que si no se realizaba se entendía aquellos sujetos a la nueva Ley y las decisiones en contrario serán ineficaces.

El Conjunto Turístico está integrado por 82 de unidades privadas, 52 de las cuales siguen en poder de los parceladores iniciales, familia Vargas Ceballos integrada por siete miembros, que habían dispuesto que pagarían cuotas de administración solo por 5 unidades privadas cuando eran propietarios de 53, decisión contraria a la ley que en el año 2013, la asamblea de copropietarios, compuesta por un número superior a 20 personas, con fundamento en la Ley 675 de 2001 solicitó al representante legal designado legítimamente por la asamblea efectuar el cobro de las cuotas de administración en igualdad de condiciones de los demás copropietarios, lo que ha generado que los demandantes se encuentren en mora.

"Temeridad y mala fe en la demanda, se pretende usar este medio de control judicial a sabiendas de la ilegalidad de su postura jurídica, al ser contrarias a ocho decisiones judiciales en ocho procesos en doble instancia es decir en dieciséis oportunidades" La impugnación ataca la representación legal del conjunto y busca cercenar el cobro de cartera, pese a que existen procesos ejecutivos que ordenaron seguir adelante la ejecución, pretende reabrir la discusión sobre puntos de derecho que ya han sido resueltos en ocho procesos con doble instancia, pero la familia Vargas sigue impugnando todos y cada uno de las asambleas que ha efectuado la copropiedad en los años 2016, 2017 y 2018, sin un argumento jurídico serio o de fondo.

"Nadie puede alegar en su favor su propia culpa (Nemo auditur propriam turpitudinem allegans)" Conforme al artículo 13 del reglamento de copropietarios, en caso de venta o transferencia cada propietario se obliga a comunicar al administrador el nombre del nuevo adquirente, y el demandante Julio Eduardo Vargas Ceballos no notificó a la copropiedad para modificar la lista de convocados, como lo solicitó la asamblea general de copropietarios el pasado 7 de abril de 2012 cuando se tuvo conocimiento de la venta y escrituración de los lotes.

"Prevalencia del derecho sustancial sobre las formas" La realización de la asamblea del 30 de junio de 2018, cumple las disposiciones de la Ley 675 de 2001, así como consonante de los principios democráticos, la igualdad, la participación, la justicia, la equidad.

Al recorrer el traslado de las excepciones propuestas el extremo demandante, relaciona las unidades y propietarios de la persona jurídica demandante, establece el número de lotes y coeficientes, concluye que para que existiera quórum en la asamblea del 31 de marzo de 2018, debieron haber asistido por lo menos 42 unidades, representadas por sus propietarios, y al haber deliberado con un quórum que representaba solo 16 unidades privadas no se reunió el requisito de la primera convocatoria.

Señala que la limitación de los morosos, contrapone lo establecido en el artículo 37 de Ley 675 de 2001 pues la asamblea general está constituida por todas las unidades privadas, y según la sentencia C-522 de 2002, todos los propietarios pueden participar en las deliberaciones y votar en ellas. Que no se debate la eficacia o no del párrafo transitorio, sino la falta de quórum necesario para deliberar y el no dejar participar a los propietarios morosos, en contravía de la Ley 675 de 2001.

Adelantadas las audiencias de los artículos 372 y 373 del C.G.P., practicadas las pruebas se corrió traslado para alegar de conclusión y dictó la sentencia de instancia.

3. La sentencia apelada.

Luego de referir a los parámetros que estableció la Ley 675 de 2001, requisitos y condiciones para la citación y realización de la asamblea general de copropietarios, cuyo incumplimiento haría incurrir en nulidad, de las pruebas recaudadas concluye que la convocatoria a la asamblea no se realizó con apego a las formalidades previstas en la normatividad, pues ni se convocó con una antelación inferior a los 15 días calendario ni tenía la convocatoria la relación de propietarios morosos.

Del acta de la asamblea concluyó que las decisiones no se tomaron con el quórum que ordena la ley, que los coeficientes de copropiedad se calculaban con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto, lo que no fue considerado al verificar el quorum, pues se asumió que todos los copropietarios tenían el mismo coeficiente, desconociendo que la mayoría son lotes sin construcción.

Que al no cumplirse estos requisitos eran nulas las decisiones adoptadas, y configuradas las citadas irregularidades no prosperaban las excepciones de mérito y accedió a las pretensiones.

4. La apelación

La copropiedad apela pidiendo la revocatoria de la decisión, señala que la convocatoria a la asamblea se realizó con las formalidades legales y del reglamento de propiedad horizontal, que en sus anexos se entregó la relación de los estados financieros que reflejaban el estado de mora de las cuentas de administración.

La convocatoria se envió a las direcciones registradas en la base de datos, cuya actualización es deber de los copropietarios realizar, como lo señala el artículo 17 del reglamento de propiedad horizontal, por lo que, si no se enviaron a la dirección de las personas citadas en la demanda, ello obedeció a un actuar negligente de los mismos. La convocatoria fue publicada en la entrada de la copropiedad, de donde deriva que todos los propietarios conocían de la reunión y fue su voluntad asistir o no.

Afirma que la copropiedad no tiene actualizado el porcentaje de coeficientes de los propietarios y no se puede hacer una votación basada en ella, ni se ha podido concertar entre todos los copropietarios qué hacer ante la situación de que de 82 unidades solamente 16 o 18 tengan construcciones y los demás sean lotes, impidiendo que el quorum se establezca por coeficiente del área construida, como lo indica la Ley.

Por ello, la asamblea se decidió determinar el quorum según el coeficiente plasmado en el reglamento de propiedad horizontal, permitiéndose el voto a las personas que no se encontraban en mora, como lo dispone los artículos 17 y 18 del reglamento, que no contrarían la Ley 675 de 2001 y son aplicables conforme lo indica el artículo 86 y 87 de la misma norma; que el no permitir el voto a los morosos, no regulado en la Ley 675 de 2001, es jurisprudencialmente válido, como una medida para controlar el curso de la asamblea, por ello reclama se de prosperidad a las excepciones, por la prevalencia en la aplicación del artículo 17 del reglamento de propiedad horizontal.

Los demandantes piden confirmar la decisión, pues se acreditaron las irregularidades constitutivas de nulidad alegadas al demandar, que no se respetó la determinación del quorum deliberatorio.

CONSIDERACIONES

Para resolver los reparos del apelante, se hace necesario examinar el material probatorio recaudado para con las conclusiones extraídas y su contraste con las regulaciones legales y estatutarias aplicables, para determinar si la decisión del a-quo es o no acertada.

1. Previene el artículo 49 de la Ley 675 de 2001 que *“el administrador, el revisor fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal y para esto será aplicable, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen”*

El artículo 39 de la misma ley establece que *“la convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario”*; y su parágrafo 1° que: *“Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no*

presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en éste." y el parágrafo 2º reza que: "La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes".

En lo que refiere a los quorum y mayorías el artículo 45 regula que: "Con excepción de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 41 la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad <sic, texto repetido> representados en la respectiva sesión.

Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Las mayorías superiores previstas en los reglamentos se entenderán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada.

Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas." (Subrayas agregadas)

Y en lo que refiere al quorum necesario para deliberar y decidir el artículo 41 de la ley regula: "Si convocada la asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo."

En el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II, su artículo 9º prevé que a cada uno de los 82 lotes o unidades privadas que la constituyen le corresponde un coeficiente del 1.2195% del 100% de la copropiedad.

Su artículo 18 dispone que para la reunión de la Asamblea General "deberá efectuarse una convocatoria con una anticipación no inferior a quince días, previa fijación del lugar, que enviará el administrador por cartas a cada uno de los copropietarios o mediante aviso o cartel fijado en el lugar de acceso principal del conjunto turístico dejando constancia tanto en las cartas como en el aviso del motivo de la reunión".

Que deliberará válidamente la asamblea si a la convocatoria asiste por lo menos el 50% del total de los copropietarios y si no se completa ese porcentaje, transcurrida una hora, haría quorum el 20% de los copropietarios y de no completarse ese último porcentaje se convocaría a una nueva asamblea para otro día y el quorum lo constituiría cualquier número plural de copropietarios, lo regula el artículo 19 de los estatutos o reglamento de la copropiedad.

2.- Las pruebas en el trámite adelantado:

Se allegaron los siguientes documentos: Copia de la escritura pública 1337 del 3 de marzo de 1992, de la notaría sexta de Bogotá, que contiene la parcelación del predio La Vega de Ostos y la conformación del condominio turístico de 82 unidades privadas y se protocolizó el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Turístico Hacienda la Vega de Ostos II. (fls. 13 al 83).

Citación a la asamblea anual ordinaria, del 31 de marzo de 2018, vía correo electrónico fechado marzo 15 de 2018. (fl. 124). Copia de la convocatoria a la asamblea general ordinaria de propietarios, para ser celebrada el 31 de marzo del año 2018, fechada marzo 14 de 2018, en ella se relaciona el orden del día, se itera de la obligatoriedad de las decisiones que allí se emitan, incluso para los ausentes o disidentes, y se señala que de no poderse sesionar por falta