

2 522  
114

### 1. VERIFICACION QUORUM

Se revisó el quórum de asistentes, para este cálculo se tomo como base el total de lotes vendidos (24) más la casa y los cuatro lotes, por los que paga administración la familia Vargas Ceballos, para un total para de 29 unidades, y una vez verificado se determino que el quórum de asistencia es del 86%, el cual es amplio y suficiente para adelantar esta Asamblea y tomar las decisiones a lugar, confirmándose la presencia de los siguientes copropietarios:

CASA / LOTE	PROPIETARIO	OBSERVACIONES
10	Carlos Alberto santos - Mariela de Santos	
11	Carlos Alberto Gallego - Giovanna Sanabria Roa	
12	Jairo Ramirez	
13	Raúl Bautista	
14	Cecilia Mendoza	
51	Leticia C. de Vargas- Patricia Vargas	Mediante poder otorgado (paga administración de 1 casa y 4 lotes)
52	Mandius Romero	
54	William A. Torres	
55	Judith Perdomo	
56	Libardo Velásquez	
57	Francia y Constanza Posada	
59	Jorge Morales	
60	Jose B. Romero	
61	Francisco Méndez	
62	Marco A. Paredes	
64	Diana Ramirez	
65	Miguel A. Ladino	
67/68	Jose Almansa / Lucia pabon	
71	Jose Germán Bello	
77	Jaime Pardo Pardo	

Los únicos propietarios que no estuvieron presentes fueron:

Henry Sacristán Lotes 1 y 2

Luis E Guerrero Lote 53

Cecilia Villegas lote 63

3 523  
11.3

## 2. LECTURA ORDEN DEL DIA

Se leyó el orden del día (copia anexa), el cual fue aprobado de manera unánime por los asistentes

## 3. DESIGNACION DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

Fueron postulados los Sres. José Romero como Presidente y el Sr. William Torres como secretario, lo cual fue aprobado por unanimidad por todos los asistentes a la asamblea, y los Sres. José Romero y William Torres aceptaron esta postulación.

## 4. NOMBRAMIENTO DE COMISION PARA LA REVISION DEL ACTA

Fueron postulados Constanza Posada (casa 57) y Carlos Alberto Santos (lote 10) como miembros de la Comisión para la revisión del acta, lo cual fue aprobado por unanimidad por todos los asistentes a la asamblea, la Sra. Constanza Posada y el Sr. Carlos Alberto Santos aceptaron esta postulación.

## 5. LECTURA INFORME DE GESTION

Se dio lectura al Informe de Gestión del Consejo de Administración y de la Administración, copia del cual se anexa a continuación:

*Bogotá D.C. Abril 27 de 2013*

*Señores*

**CONJUNTO VEGA DE OSTOS II**

*Atte; Sres. Asamblea General de Copropietarios*

*Respetados señores*

*Queremos resumir a Uds. las actividades y acciones principales adelantadas por el Consejo de Administración y la Administración desde Abril de 2012 a la fecha:*

- 1. Se realizó la liquidación de prestaciones sociales de Victor Robayo, incluidos todos los años de servicio, quedando el condominio a paz y salvo por todo concepto a Diciembre 31 de 2012.*
- 2. En cumplimiento a lo ordenado por la ley, respecto a normas de Seguridad, se realizó el cerramiento de la Piscina, el cual tuvo un costo de \$8.000.000 de pesos, donde la Familia Vargas Ceballos contribuyó con el 50% de este valor.*

- 4 524  
11/6
3. Según lo aprobado por la Asamblea General en reunión extraordinaria del día 26 de Enero de 2013, se construyó un camino en piedra alrededor de la piscina conectando los caminos actuales de las casas ubicadas alrededor, con el acceso único comunal aprobado para toda la copropiedad.
  4. Luego de no llevarse ninguna contabilidad del Conjunto y con el gran apoyo del Contador Ruben Dario Carvajal, se avanzó significativamente en este proceso, para lo cual se debió reconstruir movimientos contables de todos los años pendientes e iniciar prácticamente de ceros la consolidación de ingresos, gastos y obligaciones del Condominio, siendo lo más significativo las obligaciones prestacionales del Sr. Victor Robayo, donde este arduo trabajo sirvió de base para poder cerrar esa obligación.
  5. Se emitieron circulares de acceso al Conjunto y normas de convivencia entre las dos (2) etapas.
  6. Se celebraron un total de seis (6) reuniones de Consejo de Administración, en las cuales se discutieron asuntos relevantes para el condominio, las decisiones tomadas están debidamente registradas en el Libro de Actas de Consejo que se comenzó a llevar desde el año anterior.

*Temas pendientes que deben quedar definidos en esta Asamblea general de Copropietarios:*

1. Definir acceso de los lotes 78, 79 y 80 (tema tratado en múltiples Asambleas y reuniones, sin definición a la fecha)
2. Definir y aprobar mejoras en la Portería de Acceso al Conjunto
3. Revisar cumplimiento de acuerdos con la familia Vargas Ceballos, respecto a la seguridad de Vega de Ostos II
4. Firmar nuevo contrato de Trabajo a término fijo de 1 año con el Sr. Victor Robayo
5. Firmar contrato de arrendamiento con el Sr. Victor Robayo
6. Actualizar la Personería Jurídica de Vega de Ostos II

Cordialmente,

**WILLIAM ALBERTO TORRES N.**

Consejo de Administración

Después de leído este informe, también se dio lectura a la carta enviada por el Sr. Alejandro Albarracín, propietario de una de las fincas aledañas al Conjunto Vega de Ostos II, según la cual el alega tener un derecho de servidumbre y de acceso al Conjunto, el cual según menciona en su carta, consta en una escritura. Después de leída esta carta, la Asamblea General de Propietarios concluye que dentro de los documentos legales de Vega de Ostos II no existe ningún tipo de documento que respalden la solicitud del Sr. Albarracín por lo cual se somete esta solicitud a votación de la Asamblea General de Propietarios, quienes de manera unánime y con un quórum del 86% sin ningún voto en contra, aprueban el no reconocimiento de derecho alguno al Sr. Albarracín. Se acuerda responder al Sr. Albarracín al respecto, mencionando

5 25  
117

además que si el cuenta con algún documento que respalde sus pretensiones, lo haga llegar al Consejo de Administración para su revisión.

La Asamblea General de Propietarios aclara que la única servidumbre existente es la Servidumbre "activa" de paso que el Conjunto Vega de Ostos II tiene sobre la etapa I del Condominio Vega de Ostos; esta servidumbre y los derechos correspondientes de la etapa II sobre la etapa I, se encuentran debidamente respaldados mediante escritura pública.

Acto seguido y como parte de los pendientes mencionados en el informe de Gestión presentado respecto al acceso a los lotes No. 78, 79 y 80, tema este que ha sido discutido en reiteradas ocasiones con la familia Vargas Ceballos; se somete a aprobación y la Asamblea General de Propietarios de manera unánime y sin votos en contra aprueba con una mayoría del 86% que los lotes 78, 79 y 80 no tienen permitido el acceso por ningún lugar ubicado por fuera del Conjunto, clarificándose que el único acceso establecido para todos los copropietarios al Conjunto Vega de Ostos II, es el acceso por la única puerta ubicada en la Portería del Conjunto.

Igualmente con el voto favorable y mayoría absoluta del 86% de los copropietarios (sin votos en contra) se aprueba reformar y ajustar el Reglamento de propiedad Horizontal del Conjunto Vega de Ostos II, acorde con lo establecido en la ley 675 de 2001, aprobándose también adelantar los tramites a lugar para cambiar el nombre el cual quedará: "Conjunto Residencial Vega de Ostos II".

## 6. PRESENTACION Y APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

No existen estados financieros, debido a que como se ha mencionado en actas anteriores, no se estaba llevando la contabilidad del Conjunto, por lo anterior se invito al Sr. Rubén Darío Carvajal – Contador – para informar sus avances al respecto, ante lo cual el Sr. Contador menciona que el proceso de conciliación de cifras ha sido muy dispendioso por la no existencia de toda la documentación y soportes de las transacciones realizadas en años anteriores lo cual ha dificultado la gestión para hacer los registros contables correspondientes, sin embargo el Sr. Contador aclara que con el conocimiento y aprendizaje logrado respecto a las transacciones rutinarias del

526  
110

Conjunto, puede afirmar que en su concepto no han existido malos manejos de los dineros del Conjunto, ya que la operación es muy sencilla proviniendo de unos ingresos por cuotas de administración con los cuales se cubren gastos operacionales rutinarios tales como sueldos y prestaciones del Sr. Victor Robayo, que es el rubro principal, seguido de gastos menores de mantenimiento y servicios públicos, entre otros, sin presentarse desembolsos mayores no justificados.

Así mismo existe un claro control de la cartera por cuotas de Administración, el cual se ha venido llevando por parte del Sr. Marco Antonio Paredes, quien tiene un amplio conocimiento y documentación sobre el estado individual de cartera de cada propietario.

Al respecto el Administrador, Sr. Marco Antonio Paredes informa que al cierre de Diciembre 31 de 2012, se tenía como cuentas por cobrar la suma de \$12.137.976, suma esta que en su mayoría corresponde a lotes que fueron comprados en años anteriores pero que no fueron reportados oportunamente a la Administración, pero que se han venido poniendo al día en sus obligaciones.

Así mismo informa que a Diciembre 31 de 2012 existe un saldo a favor en Bancos por valor de \$18.941.066, después de cubiertos los gastos del Conjunto, que durante el año 2012 ascendieron a la suma de \$32.861.458.

Por lo anterior, la sugerencia del Sr. Contador es tomar los saldos contables registrados por él como Contador, conciliar y ajustar estos versus los registros de cartera y bancos llevados por el Sr. Marco Antonio Paredes e iniciar la contabilidad de manera formal a partir del día 1 de Enero de 2013. Esta propuesta se somete a aprobación de la Asamblea General de Copropietarios, que de manera unánime da su aprobación con un quórum del 86% sin votos en contra.

Para ayudar a un manejo eficiente de la Contabilidad y mejores controles y conciliación de cuentas de cada propietario se acuerda:

- Cada propietario escribirá el número de su lote en los últimos dígitos de su consignación por cuotas de Administración, por ejemplo, si la consignación es por \$140.000 y corresponde al lote #54, la consignación se realizará por \$140.054, con lo cual se podrá identificar fácilmente quien realiza dicha consignación.

- 7 57 11
- Cada propietario contactará a Marco Antonio Paredes para revisar y conciliar su estado de cuenta.
  - Todo pago por cualquier concepto y los giros y erogaciones de dinero deben ser debidamente soportados con la documentación respectiva, lo cual será controlado por el Administrador y entregado oportunamente al Contador para su registro.

## 7. PRESENTACION Y APROBACION DEL PRESUPUESTO PARA EL AÑO 2013

Adicional a las cifras mencionadas previamente, el Administrador informa que dado que el Sr. Victor Robayo ha sido contratado a termino fijo inferior a un año, con un salario básico mensual de \$750.000, más los recargos por dominicales, para cubrir estos gastos adicionales, es necesario realizar un ajuste en el presupuesto de ingresos del Condominio, el cual representa un incremento de \$10.000 en las cuotas de administración actuales, así mismo informa que no todos los lotes están cancelando su cuota de administración por lo cual los gastos del Conjunto se han venido cubriendo, pero no se han hecho las reservas de ley ni se han realizado provisiones para cubrir posibles eventualidades en gastos mayores que pudiesen afectar al Conjunto.

Después de una amplia discusión la Asamblea General de Copropietarios aprueba de manera unánime con un quórum del 86% (sin votos en contra) no realizar ningún ajuste en la cuota de administración, manteniéndose el mismo valor anterior, así:

Lotes \$120.000

Casas \$150.000

Si la cuota de administración es cancelada antes del día 15 del mes, el propietario tendrá derecho a un descuento de \$10.000, quedando los lotes en \$110.000 y las casas en \$140.000.

Así mismo la Asamblea General de Copropietarios aprueba crear el fondo de Reserva Legal correspondiente al 1% del total de presupuesto y para cubrir posibles eventualidades en gastos mayores que pudiesen afectar al condominio se aprueba constituir una reserva voluntaria por valor de \$9.000.000.

3 528  
120

Varios copropietarios informan que sus lotes les han sido vendidos y escriturados por diferentes miembros de la familia Vargas Ceballos, con lo cual se entiende que cada miembro de la familia es propietario de un número determinado de lotes, por los que a su vez es su obligación cancelar la correspondiente cuota de administración, como está establecido en la ley 675 de 2001 de Propiedad Horizontal, por lo anterior la Asamblea General de Copropietarios con el voto total de los copropietarios asistentes a esta Asamblea (86%), aprueba que todos los lotes y casas deben pagar su cuota de administración según el coeficiente de copropiedad que le corresponde. Este tema se discutirá con la familia Vargas Ceballos para conocer la situación legal y de propiedad de los lotes actuales y si existiera algún soporte legal en contrario se notificará al Consejo de Administración y a la Asamblea General.

## 8. ELECCION DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION

Se postularon como Miembros de Consejo de Administración:

William Torres - casa 54  
Constanza Posada - Casa 57  
Jose Romero - casa 60  
Francisco Méndez - Casa 61  
Enrique Almansa - Casa 67  
Jose Germán Bello Casa 71  
Jaime Pardo - Casa 77

Quienes fueron aprobados por unanimidad por la Asamblea General de Copropietarios, los miembros del consejo aceptaron este nombramiento.

## 9. ELECCION DEL ADMINISTRADOR

Se postulo como Administrador al Sr. Marco Antonio Paredes quien fue aprobado por unanimidad, el Sr. Marco A. Paredes acepto este nombramiento.

Por unanimidad la Asamblea General de Copropietarios y con un quórum del 86% , se aprueba exonerar de cuota de administración al Administrador y reconocerle gastos de movilización por valor de \$50.000 mensuales, para un total de \$200.000 como reconocimiento mensual a su labor.

## 10. ELECCION DEL CONTADOR

Se postulo como Contador Sr. Rubén Carvajal, quien fue aprobado por unanimidad de la Asamblea General de Copropietarios, el Sr. Ruben D. Carvajal acepto este nombramiento.

Por unanimidad la Asamblea General de Copropietarios y con un quórum del 86% , aprueba fijar como honorarios mensuales para el Contador la suma de \$300.000.

## 11. DESIGNACION DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

Se postularon:

Stella de Bello – Casa 71

Paulina Mendoza --- y Raúl Bautista – Lote 13, 14

Quienes fueron aprobados por unanimidad, los miembros del comité de convivencia aceptaron este nombramiento.

## 12. PROPOSICIONES Y VARIOS

El Sr. Francisco Méndez (casa 61) manifiesta su inconformidad debido a que la puerta de acceso a la piscina que fue colocada por orden suya, fue retirada, ante lo cual se dio lectura al acta No. 23 Correspondiente a la Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios celebrada el día 26 de Enero de 2013, entre otros para tratar este tema, donde la Asamblea de Copropietarios de forma unánime (sin votos en contra) ratificó que solo está autorizada una sola puerta de acceso a la piscina, ubicada por el sendero comunal de acceso a la piscina y la otra puerta instalada debe ser retirada, así como otra puerta pequeña que fue instalada contra los baños, igual sin autorización. Para facilitar el acceso a la piscina de las casas que se encuentran alrededor, se ratifica la construcción de un camino alrededor de la piscina que conecte los caminos actuales de estas casas con el acceso único comunal aprobado para toda la copropiedad.



539  
11  
El Sr. Jesús Raúl Bautista (lotes 13 y 14) informo que próximamente se iniciará la construcción de tres (3) casas en los lotes 1, 2 13 y 14 y menciona su preocupación respecto a que la vía de acceso en cintas hacia la parte alta del condominio se puedan dañar cuando se inicien estas obras de construcción, se acordó transmitir esta inquietud a la familia Vargas Ceballos, para que se tomen las acciones y correctivos a lugar.

El Arquitecto William Rodríguez informa que la familia Vargas Ceballos construirá unas cintas de acceso sobre la vía que de la portería conduce a la parte baja del Conjunto, pasando por frente a la casa 77, la Asamblea de forma unánime rechaza y no acepta esta obra, ya que previamente se había informado por parte de la familia Vargas Ceballos cuando se iniciaron las obras de alistamiento del terreno, que en esa vía se instalaría adoquín similar al instalado en el área denominada "la campana", lo cual es lo más conveniente para el Conjunto por su durabilidad, estética y armonía con el resto de las vías actuales construidas en adoquín, además previamente en el mismo terreno ya existían cintas de acceso que fueron removidas por ser ineficientes, antiestéticas y no cumplir con los requerimientos necesarios para facilitar la circulación.

Siendo la 1:30 p.m. se da por terminada la Asamblea y se levanta la sesión.

  
JOSE ROMERO  
Presidente

  
WILLIAM TORRES  
Secretario

Comisión Revisora del Acta:

  
CONSTANZA POSADA

  
CARLOS ALBERTO SANTOS

531  
113

**CONJUNTO RESIDENCIAL VEGA DE OSTOS II**  
**ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS**  
**ABRIL 27 DE 2013**  
**ACTA No. 24**

En Silvania Cundinamarca, el día Sábado 27 de abril del año 2013 siendo las 9:00 a.m., previa Convocatoria realizada por el señor MARCO ANTONIO PAREDES en su calidad de Administrador (E) del Conjunto Vega de Ostos II se dio inicio a la reunión de Asamblea General Ordinaria, de conformidad con lo establecido en la ley 675 de 2001 y de acuerdo al orden del día previsto en la convocatoria entregada a todos los propietarios el cual se copia a continuación:

**CONVOCATORIA**  
**ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS**  
**CONJUNTO RESIDENCIAL VEGA DE OSTOS II**  
Fecha Asamblea: **Sábado 27 de abril de 2013**  
Hora: **9:00 AM**

Lugar: **Kiosco del Condominio**

El suscrito Administrador del Conjunto Vega de Ostos II con base en las facultades estatutarias y legales consagradas en el reglamento de Propiedad Horizontal y la ley 675 de 2001, se permite convocar a todos los copropietarios, a la ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS a celebrarse el día Sábado 27 de Abril de 2013. Hora: 9:00 AM. Lugar: Kiosco del Condominio.

Orden del día:

1. Verificación del Quórum
2. Designación del Presidente y Secretario de la Asamblea Ordinaria.
3. Lectura y aprobación del Orden del Día
4. Designación de la Comisión Verificadora del Acta
5. Informe de Gestión
6. Aprobación de Estados Financieros a Diciembre 31 del 2012.
7. Revisión y Aprobación de Presupuesto de Ingresos y Gastos del año 2013.
8. Elección Consejo de Administración.
9. Elección del Administrador
10. Elección Comité de Convivencia
11. Propositiones y varios.

Agradecemos confirmar su asistencia  
Cordialmente,

**MARCO ANTONIO PAREDES**  
Administrador (E)

2 532  
114

### 1. VERIFICACION QUORUM

Se revisó el quórum de asistentes, para este cálculo se tomo como base el total de lotes vendidos (24) más la casa y los cuatro lotes, por los que paga administración la familia Vargas Ceballos, para un total para de 29 unidades, y una vez verificado se determino que el quórum de asistencia es del 86%, el cual es amplio y suficiente para adelantar esta Asamblea y tomar las decisiones a lugar, confirmándose la presencia de los siguientes copropietarios:

CASA / LOTE	PROPIETARIO	OBSERVACIONES
10	Carlos Alberto santos - Mariela de Santos	
11	Carlos Alberto Gallego - Giovanna Sanabria Roa	
12	Jairo Ramirez	
13	Raúl Bautista	
14	Cecilia Mendoza	
51	Leticia C. de Vargas- Patricia Vargas	Mediante poder otorgado (paga administración de 1 casa y 4 lotes)
52	Mandius Romero	
54	William A. Torres	
55	Judith Perdomo	
56	Libardo Velásquez	
57	Francia y Constanza Posada	
59	Jorge Morales	
60	Jose B. Romero	
61	Francisco Méndez	
62	Marco A. Paredes	
64	Diana Ramirez	
65	Miguel A. Ladino	
67/68	Jose Almansa / Lucia pabon	
71	Jose Germán Bello	
77	Jaime Pardo Pardo	

Los únicos propietarios que no estuvieron presentes fueron:

Henry Sacristán Lotes 1 y 2

Luis E Guerrero Lote 53

Cecilia Villegas lote 63

3 528  
11/10

## 2. LECTURA ORDEN DEL DIA

Se leyó el orden del día (copia anexa), el cual fue aprobado de manera unánime por los asistentes

## 3. DESIGNACION DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

Fueron postulados los Sres. José Romero como Presidente y el Sr. William Torres como secretario, lo cual fue aprobado por unanimidad por todos los asistentes a la asamblea, y los Sres. José Romero y William Torres aceptaron esta postulación.

## 4. NOMBRAMIENTO DE COMISION PARA LA REVISION DEL ACTA

Fueron postulados Constanza Posada (casa 57) y Carlos Alberto Santos (lote 10) como miembros de la Comisión para la revisión del acta, lo cual fue aprobado por unanimidad por todos los asistentes a la asamblea, la Sra. Constanza Posada y el Sr. Carlos Alberto Santos aceptaron esta postulación.

## 5. LECTURA INFORME DE GESTION

Se dio lectura al Informe de Gestión del Consejo de Administración y de la Administración, copia del cual se anexa a continuación:

Bogotá D.C. Abril 27 de 2013

Señores

CONJUNTO VEGA DE OSTOS II

Atte; Sres. Asamblea General de Copropietarios

Respetados señores

Queremos resumir a Uds, las actividades y acciones principales adelantadas por el Consejo de Administración y la Administración desde Abril de 2012 a la fecha:

1. Se realizó la liquidación de prestaciones sociales de Víctor Robayo, incluidos todos los años de servicio, quedando el condominio a paz y salvo por todo concepto a Diciembre 31 de 2012.
2. En cumplimiento a lo ordenado por la ley, respecto a normas de Seguridad, se realizó el cerramiento de la Piscina, el cual tuvo un costo de \$8.000.000 de pesos, donde la Familia Vargas Ceballos contribuyó con el 50% de este valor.

- 4 131  
116
3. Según lo aprobado por la Asamblea General en reunión extraordinaria del día 26 de Enero de 2013, se construyó un camino en piedra alrededor de la piscina conectando los caminos actuales de las casas ubicadas alrededor, con el acceso único comunal aprobado para toda la copropiedad.
  4. Luego de no llevarse ninguna contabilidad del Conjunto y con el gran apoyo del Contador Ruben Dario Carvajal, se avanzó significativamente en este proceso, para lo cual se debió reconstruir movimientos contables de todos los años pendientes e iniciar prácticamente de ceros la consolidación de ingresos, gastos y obligaciones del Condominio, siendo lo más significativo las obligaciones prestacionales del Sr. Victor Robayo, donde este arduo trabajo sirvió de base para poder cerrar esa obligación.
  5. Se emitieron circulares de acceso al Conjunto y normas de convivencia entre las dos (2) etapas.
  6. Se celebraron un total de seis (6) reuniones de Consejo de Administración, en las cuales se discutieron asuntos relevantes para el condominio, las decisiones tomadas están debidamente registradas en el Libro de Actas de Consejo que se comenzó a llevar desde el año anterior.

*Temas pendientes que deben quedar definidos en esta Asamblea general de Copropietarios:*

1. Definir acceso de los lotes 78, 79 y 80 (tema tratado en múltiples Asambleas y reuniones, sin definición a la fecha)
2. Definir y aprobar mejoras en la Portería de Acceso al Conjunto
3. Revisar cumplimiento de acuerdos con la familia Vargas Ceballos, respecto a la seguridad de Vega de Ostos II
4. Firmar nuevo contrato de Trabajo a término fijo de 1 año con el Sr. Victor Robayo
5. Firmar contrato de arrendamiento con el Sr. Victor Robayo
6. Actualizar la Personería Jurídica de Vega de Ostos II

Cordialmente,

**WILLIAM ALBERTO TORRES N.**

Consejo de Administración

Después de leído este informe, también se dio lectura a la carta enviada por el Sr. Alejandro Albarracín, propietario de una de las fincas aledañas al Conjunto Vega de Ostos II, según la cual el alega tener un derecho de servidumbre y de acceso al Conjunto, el cual según menciona en su carta, consta en una escritura. Después de leída esta carta, la Asamblea General de Propietarios concluye que dentro de los documentos legales de Vega de Ostos II no existe ningún tipo de documento que respalden la solicitud del Sr. Albarracín por lo cual se somete esta solicitud a votación de la Asamblea General de Propietarios, quienes de manera unánime y con un quórum del 86% sin ningún voto en contra, aprueban el no reconocimiento de derecho alguno al Sr. Albarracín. Se acuerda responder al Sr. Albarracín al respecto, mencionando

5 835  
117

además que si el cuenta con algún documento que respalde sus pretensiones, lo haga llegar al Consejo de Administración para su revisión.

La Asamblea General de Propietarios aclara que la única servidumbre existente es la Servidumbre "activa" de paso que el Conjunto Vega de Ostos II tiene sobre la etapa I del Condominio Vega de Ostos; esta servidumbre y los derechos correspondientes de la etapa II sobre la etapa I, se encuentran debidamente respaldados mediante escritura pública.

Acto seguido y como parte de los pendientes mencionados en el informe de Gestión presentado respecto al acceso a los lotes No. 78, 79 y 80, tema este que ha sido discutido en reiteradas ocasiones con la familia Vargas Ceballos; se somete a aprobación y la Asamblea General de Propietarios de manera unánime y sin votos en contra aprueba con una mayoría del 86% que los lotes 78, 79 y 80 no tienen permitido el acceso por ningún lugar ubicado por fuera del Conjunto, clarificándose que el único acceso establecido para todos los copropietarios al Conjunto Vega de Ostos II, es el acceso por la única puerta ubicada en la Portería del Conjunto.

Igualmente con el voto favorable y mayoría absoluta del 86% de los copropietarios (sin votos en contra) se aprueba reformar y ajustar el Reglamento de propiedad Horizontal del Conjunto Vega de Ostos II, acorde con lo establecido en la ley 675 de 2001, aprobándose también adelantar los tramites a lugar para cambiar el nombre el cual quedará: "Conjunto Residencial Vega de Ostos II".

## 6. PRESENTACION Y APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

No existen estados financieros, debido a que como se ha mencionado en actas anteriores, no se estaba llevando la contabilidad del Conjunto, por lo anterior se invito al Sr. Rubén Darío Carvajal – Contador – para informar sus avances al respecto, ante lo cual el Sr. Contador menciona que el proceso de conciliación de cifras ha sido muy dispendioso por la no existencia de toda la documentación y soportes de las transacciones realizadas en años anteriores lo cual ha dificultado su gestión para hacer los registros contables correspondientes, sin embargo el Sr. Contador aclara que con el conocimiento y aprendizaje logrado respecto a las transacciones rutinarias del

5368

Conjunto, puede afirmar que en su concepto no han existido malos manejos de los dineros del Conjunto, ya que la operación es muy sencilla proviniendo de unos ingresos por cuotas de administración con los cuales se cubren gastos operacionales rutinarios tales como sueldos y prestaciones del Sr. Victor Robayo, que es el rubro principal, seguido de gastos menores de mantenimiento y servicios públicos, entre otros, sin presentarse desembolsos mayores no justificados.

Así mismo existe un claro control de la cartera por cuotas de Administración, el cual se ha venido llevando por parte del Sr. Marco Antonio Paredes, quien tiene un amplio conocimiento y documentación sobre el estado individual de cartera de cada propietario.

Al respecto el Administrador, Sr. Marco Antonio Paredes informa que al cierre de Diciembre 31 de 2012, se tenía como cuentas por cobrar la suma de \$12.137.976, suma esta que en su mayoría corresponde a lotes que fueron comprados en años anteriores pero que no fueron reportados oportunamente a la Administración, pero que se han venido poniendo al día en sus obligaciones.

Así mismo informa que a Diciembre 31 de 2012 existe un saldo a favor en Bancos por valor de \$18.941.066, después de cubiertos los gastos del Conjunto, que durante el año 2012 ascendieron a la suma de \$32.861.458.

Por lo anterior, la sugerencia del Sr. Contador es tomar los saldos contables registrados por él como Contador, conciliar y ajustar estos versus los registros de cartera y bancos llevados por el Sr. Marco Antonio Paredes e iniciar la contabilidad de manera formal a partir del día 1 de Enero de 2013. Esta propuesta se somete a aprobación de la Asamblea General de Copropietarios, que de manera unánime da su aprobación con un quórum del 86% sin votos en contra.

Para ayudar a un manejo eficiente de la Contabilidad y mejores controles y conciliación de cuentas de cada propietario se acuerda:

- Cada propietario escribirá el número de su lote en los últimos dígitos de su consignación por cuotas de Administración, por ejemplo, si la consignación es por \$140.000 y corresponde al lote #54, la consignación se realizará por \$140.054, con lo cual se podrá identificar fácilmente quien realiza dicha consignación.

7 03/09

- Cada propietario contactará a Marco Antonio Paredes para revisar y conciliar su estado de cuenta.
- Todo pago por cualquier concepto y los giros y erogaciones de dinero deben ser debidamente soportados con la documentación respectiva, lo cual será controlado por el Administrador y entregado oportunamente al Contador para su registro.

## 7. PRESENTACION Y APROBACION DEL PRESUPUESTO PARA EL AÑO 2013

Adicional a las cifras mencionadas previamente, el Administrador informa que dado que el Sr. Victor Robayo ha sido contratado a termino fijo inferior a un año, con un salario básico mensual de \$750.000, más los recargos por dominicales, para cubrir estos gastos adicionales, es necesario realizar un ajuste en el presupuesto de ingresos del Condominio, el cual representa un incremento de \$10.000 en las cuotas de administración actuales, así mismo informa que no todos los lotes están cancelando su cuota de administración por lo cual los gastos del Conjunto se han venido cubriendo, pero no se han hecho las reservas de ley ni se han realizado provisiones para cubrir posibles eventualidades en gastos mayores que pudiesen afectar al Conjunto.

Después de una amplia discusión la Asamblea General de Copropietarios aprueba de manera unánime con un quórum del 86% (sin votos en contra) no realizar ningún ajuste en la cuota de administración, manteniéndose el mismo valor anterior, así:

Lotes \$120.000  
Casas \$150.000

Si la cuota de administración es cancelada antes del día 15 del mes, el propietario tendrá derecho a un descuento de \$10.000, quedando los lotes en \$110.000 y las casas en \$140.000.

Así mismo la Asamblea General de Copropietarios aprueba crear el fondo de Reserva Legal correspondiente al 1% del total de presupuesto y para cubrir posibles eventualidades en gastos mayores que pudiesen afectar al condominio se aprueba constituir una reserva voluntaria por valor de \$9.000.000.



8 578  
100

Varios copropietarios informan que sus lotes les han sido vendidos y escriturados por diferentes miembros de la familia Vargas Ceballos, con lo cual se entiende que cada miembro de la familia es propietario de un número determinado de lotes, por los que a su vez es su obligación cancelar la correspondiente cuota de administración, como está establecido en la ley 675 de 2001 de Propiedad Horizontal, por lo anterior la Asamblea General de Copropietarios con el voto total de los copropietarios asistentes a esta Asamblea (86%), aprueba que todos los lotes y casas deben pagar su cuota de administración según el coeficiente de copropiedad que le corresponde. Este tema se discutirá con la familia Vargas Ceballos para conocer la situación legal y de propiedad de los lotes actuales y si existiera algún soporte legal en contrario se notificará al Consejo de Administración y a la Asamblea General.

## 8. ELECCION DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION

Se postularon como Miembros de Consejo de Administración:

William Torres - casa 54  
Constanza Posada - Casa 57  
Jose Romero - casa 60  
Francisco Méndez - Casa 61  
Enrique Almansa - Casa 67  
Jose Germán Bello Casa 71  
Jaime Pardo - Casa 77

Quienes fueron aprobados por unanimidad por la Asamblea General de Copropietarios, los miembros del consejo aceptaron este nombramiento.

## 9. ELECCION DEL ADMINISTRADOR

Se postulo como Administrador al Sr. Marco Antonio Paredes quien fue aprobado por unanimidad, el Sr. Marco A. Paredes acepto este nombramiento.

Por unanimidad la Asamblea General de Copropietarios y con un quórum del 86% , se aprueba exonerar de cuota de administración al Administrador y reconocerle gastos de movilización por valor de \$50.000 mensuales, para un total de \$200.000 como reconocimiento mensual a su labor.

5 539

## 10. ELECCION DEL CONTADOR

Se postulo como Contador Sr. Rubén Carvajal, quien fue aprobado por unanimidad de la Asamblea General de Copropietarios, el Sr. Ruben D. Carvajal acepto este nombramiento.

Por unanimidad la Asamblea General de Copropietarios y con un quórum del 86% , aprueba fijar como honorarios mensuales para el Contador la suma de \$300.000.

## 11. DESIGNACION DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

Se postularon:

Stella de Bello – Casa 71

Paulina Mendoza – y Raúl Bautista – Lote 13, 14

Quienes fueron aprobados por unanimidad, los miembros del comité de convivencia aceptaron este nombramiento.

## 12. PROPOSICIONES Y VARIOS

E Sr. Francisco Méndez (casa 61) manifiesta su inconformidad debido a que la puerta de acceso a la piscina que fue colocada por orden suya, fue retirada, ante lo cual se dio lectura al acta No. 23 Correspondiente a la Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios celebrada el día 26 de Enero de 2013, entre otros para tratar este tema, donde la Asamblea de Copropietarios de forma unánime (sin votos en contra) ratificó que solo está autorizada una sola puerta de acceso a la piscina, ubicada por el sendero comunal de acceso a la piscina y la otra puerta instalada debe ser retirada, así como otra puerta pequeña que fue instalada contra los baños, igual sin autorización. Para facilitar el acceso a la piscina de las casas que se encuentran alrededor, se ratifica la construcción de un camino alrededor de la piscina que conecte los caminos actuales de estas casas con el acceso único comunal aprobado para toda la copropiedad.

501

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL**

Fusagasugá (cund.) Primero (01) de julio de dos mil catorce (2014)

Proceso No. 2013-0489

Por reunir los requisitos legales, ADMITESE la anterior demanda de IMPUGNACION DE ACTAS DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS instaurada por JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS contra CONJUNTO TURÍSTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II.

Dese a la presente demanda el trámite previsto en los artículos 408, y ss del C. de P. C., en concordancia con la ley 79 de 1989 mediante el procedimiento ABREVIADO.

NOTIFÍQUESE a los demandados en la forma prevista en los artículos 314 a 320 del C. de P.C., y córraseles traslado por el término legal de diez (10) días.

Previo al decreto de la medida cautelar solicitada, por el demandante préstese caución por la suma de \$20'000.000,00 M/cte., a fin de garantizar el pago de los perjuicios que lleguen a ser causados (Art 421 del C. de P.C.)

Reconócese al Abog PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA, como apoderado del demandante conforme y en los términos del poder conferido.

NOTIFIQUESE.

*Yadira Milanes del Castillo*  
**YADIRA MILANES DEL CASTILLO**

Juez

Enc.

JUZGADO 2 CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGÁ

La providencia anterior se notificó por anotación en estado  
No. 79, fijado hoy \_\_\_\_\_, a la  
hora de las 8.00 A.M.

*Dora Rodríguez Mendoza*  
**DORA RODRIGUEZ MENDOZA**  
Secretaria

54JT36

Señores:

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL  
DE FUSAGASUGA (CUNDINAMARCA).  
E.S.D.

Referencia: PROCESO ABREVIADO 2013-00489

DEMANDANTE: JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS.

DEMANDADO: CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE  
OSTOS II

Memorial: ESCRITO CON EL QUE SE ALLEGA POLIZA SEGÚN  
AUTO DEL 1 DE JULIO DE 2014.

En mi condición de APODERADO DE LA PARTE DEMANDANTE, por medio del presente escrito allego la póliza de caución judicial 876259 de LIBERTY SEGUROS S.A., por medio de la cual se garantiza la caución de \$20'000.000.00 ordenada dentro en auto del pasado 1 de julio de 2014 en el proceso de la referencia, conforme a lo establecido en el artículo 421 del CPC.

Como consecuencia de lo anterior, se solicita el que se decreten las medidas cautelares solicitadas.

Atentamente,

  
PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA.

c.c. 79.511.093 de Bogotá.

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

SEP 19 '14 AM 11:11

JUZ 2 CIV-MUN FU

Polizzi

RECIBIDO EN LA FECHA Y PASA AL DESPACHO PARA  
RESOLVER HOY: 11 prosto caución

SECRETARIO



135  
546

REPUBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL  
FUSAGASUGA CUNDINAMARCA

Fusagasugá, siete (7) de octubre de dos mil catorce (2014)

Clase de proceso : Abreviado -Impugnación de actas  
Demandante : Julio Eduardo Vargas Ceballos  
Demandado : Conjunto Turístico Hacienda la Vega de Ostos II  
Radicación : 2013-00489-00

Prestada la caución en el monto dispuesto por el Juzgado en providencia del primero de julio hogaño y reuniendo la póliza los requisitos de ley, es del caso pronunciarse acerca de las medidas cautelares impetradas, en virtud de lo cual se **RESUELVE**

1.- **DECRETAR** la **SUSPENSIÓN** del Acta número 24 de la Asamblea General Ordinaria de Propietarios del Conjunto Turístico Hacienda la Vega de Ostos II, celebrada el 27 de abril de 2013.

Con tal fin, se remitirá comunicación al Alcalde de esta Municipalidad para que proceda de conformidad.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

MARTHA JEANNETTE LOPEZ SANCHEZ  
Jueza

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL FUSAGASUGA CUNDINAMARCA	
ESTADO	
La providencia anterior se notifica por estado No.	
601	firmado en la secretaría del juzgado hoy
17-3-ENE-2015	a las 8.00 a.m.
SECRETARIA	

136  
347

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL  
PALACIO DE JUSTICIA PISO 3 OFICINA 301  
FUSAGASUGA CUNDINAMARCA

---

Fusagasugá, 30 de enero de 2015

OFICIO No. 0104

Señor  
ALCALDE MUNICIPAL  
FUSAGASUGA CUNDINAMARCA

AL CONTESTAR CITAR:

REF. P. ABREVIADO - IMPUGNACION DE ACTAS

DEMANDANTE: JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLCS, C.C. #  
79.152.297

DEMANDADO: CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II  
DE FUSAGASUGA CUNDINAMARCA

RAD. No. 252904003002-2013-00489-00.

Atentamente, comunico a usted que este juzgado por auto de fecha siete de octubre del dos mil catorce, dictado dentro del proceso de la referencia, decreto la suspensión del Acta No. 24 de la Asamblea General Ordinaria de propietarios del Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II, celebrada el 27 de abril de 2013.

Sírvase proceder de conformidad.

Cordialmente,

Original firmado  
DORA RODRIGUEZ MENDOZA  
Secretaria

*Expediente*  
20-920-304  
6-02-15  
10:10 AM



550

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

HACE CONSTAR:

Que bajo el No. 2016-00215, se encuentra radicado en este Despacho Judicial el proceso IMPUGNACIÓN DE ACTAS DE VARGAS CEBALLOS JULIO EDUARDO, Y LETICIA CEBALLOS VARGAS CONTRA CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

La demanda fue radica el JUNIO 24 DE 2016 y admitida mediante auto de 27 DE JUNIO DE 2016, notificado por estado el 28 DE JUNIO DE 2016  
Las partes del proceso son:

*Demandante:* VARGAS CEBALLOS JULIO EDUARDO Y LETICIA CEBALLOS VARGAS

*Demandado:* CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

*Clase de Proceso:* Verbal de Impugnación de acta.

*Estado del proceso:* En la actualidad el proceso está notificado a las partes y se encuentra confirmada la sentencia, en la cual declaró la nulidad de la asamblea extraordinario del 23 de abril de 2016 acta No. 28.

En firme liquidación de costas por auto del 28 d enero de 2019.

Dada en Fusagasugá, a los once (11) días del mes de septiembre de dos mil diecinueve (2019).

LILIANA ANDREA RUEDA SALVADOR  
SECRETARIA



162

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE  
CUNDINAMARCA  
Sala Civil – Familia

ACTA DE AUDIENCIA ALEGACIONES Y FALLO  
(Artículo 327 del código general del proceso)

Fecha: 18 de julio de 2018  
Proceso: Verbal de Julios Eduardo Vargas Ceballos y Leticia Ceballos de Vargas. c/. Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II.  
Radicación: 25290-31-03-002-2016-00215-01.  
Objeto: Desatar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra la sentencia de 29 de enero pasado proferida por el juzgado segundo civil del circuito de Fusagasuga.

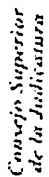
Siendo las 3:34 p.m. los Magistrados que conforman la Sala de Decisión se constituyen en audiencia, dejándose constancia de que el Doctor Pablo Ignacio Villate Monroy no está presente toda vez que cuenta con excusa justificada.

Comparece:

1. Apoderada de la parte demandada. Dra. Mireya Ramírez Pulido.
2. Apoderado de la parte demandante. Dr. Pablo Alejandro Cajigas Ortega.

Prevía presentación de las partes para efectos del registro, la Sala advierte que la solicitud de nulidad presentada por el demandado debe formularse oralmente dentro de la audiencia, por lo que se le concede el uso de la palabra para tal fin; a continuación y luego de un breve receso, el Magistrado Ponente deniega la nulidad solicitada, habida cuenta de que la causal invocada no se encuentra dentro de las previstas en el parágrafo único del artículo 136 del código general del proceso como insaneable, de ahí que no hay lugar a retrotraer las actuaciones.

Acto seguido, la Sala procede a continuar con el objeto de la audiencia, por lo que se concede el uso de la palabra a las partes para la exposición de sus alegatos de conclusión; tras un breve



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

## CONTROL DE ASISTENCIA

Artículo 107 del Código General del Proceso  
MP. Germán Octavio Rodríguez Velásquez

<b>Radicación</b>	25990-31-03-002-2016-00215-01
<b>Demandante</b>	Juho Eduardo Vargas Ceballos y otra
<b>Demandados</b>	Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II,

Tipo de proceso	VERBAL
Fecha y hora de la audiencia	18 de julio de 2018 - 3:30 p.m.
Tipo	Allegatos y fallo, artículo 327 del Código General del Proceso

## STYLING

[illegible]

824

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE  
CUNDINAMARCA  
Sala Civil – Familia

Magistrado Ponente:  
Germán Octavio Rodríguez Velásquez

Bogotá, D.C., treinta (30) de julio de dos mil dieciocho (2018).

Ref: Verbal de Julio Eduardo Vargas Ceballos y Leticia Ceballos de Vargas c/. Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II. Exp. 25290-31-03-002-2016-00215-01.

Pasa a decidirse el recurso de apelación interpuesto por el demandado contra la sentencia de 29 de enero pasado proferida por el juzgado segundo civil del circuito de Fusagasugá dentro del presente asunto, teniendo en cuenta los siguientes,

I.- Antecedentes

La demanda, que fue presentada el 23 de junio de 2016, solicitó declarar la 'ineficacia' de las decisiones adoptadas por la asamblea general de propietarios del conjunto turístico hacienda La Vega de Ostos II realizada el 23 de abril de ese año, por desconocimiento de los requisitos previstos en el artículo 39 de la ley 675 de 2001 ya que se convocó por persona diferente al administrador, por fuera del término establecido en los estatutos, omitiendo la asamblea general que por derecho propio se realizó el 1º de abril anterior y se convocó por propietarios minoritarios como si se tratara de una asamblea extraordinaria; en subsidio pidió declarar la nulidad absoluta de esas determinaciones por incumplimiento de las

3



previsiones establecidas en los estatutos y en la citada ley para efecto de su convocatoria y quórum mínimo establecido para sesionar, deliberar y tomar decisiones.

Adújose en compendio que mediante escritura 1337 de 3 de marzo de 1992 de la notaría sexta de Bogotá se constituyó como propiedad horizontal el conjunto denominado La Vega de Ostos II, ubicado en la vereda Bosachoque de Fusagasugá, conformado por 82 lotes, de acuerdo con el loteo autorizado por la Oficina de Planeación, a los que de acuerdo con la citada escritura, les corresponde un coeficiente de propiedad de 1.2195%; allí se estableció, además, que la asamblea ordinaria debía realizarse entre los tres primeros meses de cada año y que toda modificación de los coeficientes de copropiedad o la adopción de decisiones que conlleven una alteración en el uso o goce de los bienes comunes, requiere un número de votos que represente por lo menos el 80% de los coeficientes del conjunto; el demandante es propietario de los lotes los números 75, 76, 78, 79, 80, 81 y 82, al paso que la demandante lo es de los números 8, 15, 16, 17, 18, 43 a 51, 58, 66, 69, 70 y 72 a 74.

La personería jurídica del conjunto fue reconocida por resolución 115 de 20 de octubre de 1998 de la Alcaldía de Fusagasugá, el que pasó a ceñirse a las directrices de la ley 675 de 2001, de acuerdo con el inciso 2º del artículo 86 de la misma; el 23 de abril de 2016, se celebró una asamblea general ordinaria por derecho propio, a la que se convocó vía e-mail el primer día de ese mes, no por el administrador, sino por parte de los propietarios de los lotes 10, 11, 13 (casa 1) y 14 y las casas 71, 62, 54 y 57, esto es, por quienes no representan la quinta parte del total de la copropiedad, en contravención de lo dispuesto en el artículo 39 ibídem y por fuera del término establecido por el legislador, por lo que la misma debió convocarse como extraordinaria y no como ordinaria.

566

A pesar de esas irregularidades que fueror anunciadas desde el inicio de la reunión por parte de quienes representaron a los propietarios mayoritarios Leticia Ceballos de Vargas, Juan Miguel, Santiago, María Patricia, María del Consuelo y Julio Eduardo Vargas Ceballos, ésta se instaló, advirtiéndose que éstos tendrían derecho a un voto por persona y no por lote, de ahí que se realizaron de manera simultánea en el mismo recinto dos asambleas, una por los propietarios mayoritarios que terminó a las 03:10 de la tarde porque con un quorum del 64.607% correspondiente a 53 de las unidades privadas que conforman el conjunto se consideró que la reunión carecía de fundamento legal, y otra por los propietarios minoritarios, que se verificó sin el quórum deliberatorio necesario para ello [pues solo se encontraba cumplido al inicio de la reunión]; allí deliberaron y votaron diferentes temas para los que se convocó la asamblea general ordinaria, decisiones que hicieron constar en el acta N° 28 de esa fecha, las que son nulas porque el quórum presente era inferior al 50% del coeficiente de propiedad, pues incluso se reformó el reglamento de propiedad horizontal, sin tener en cuenta que esas decisiones requieren mayoría calificada; el acta no fue entregada, publicada, ni notificada en legal forma.

El demandado, notificado debidamente del auto admisorio, guardó silencio.

La sentencia estimatoria de primera instancia fue apelada por el demandado en recurso que, debidamente aparejado, procede esta Corporación a desatar.

## II.- La sentencia apelada

Tras constatar los presupuestos procesales y de unas apuntaciones teóricas sobre la nulidad absoluta y la ineficacia, hizo ver que la asamblea realizada el 23 de abril de 2016 y que se recoge en el acta 28, es nula porque desconoció que unos días antes se había celebrado una

507  
19

asamblea ordinaria, y porque se convocó por fuera del término y por quienes no tenían capacidad para hacerlo de acuerdo con la ley y el reglamento; no es de recibo el argumento de que los copropietarios minoritarios se encuentran en desacuerdo con la forma en que ha procedido la mayoría, desde luego que no pueden a través de 'vías de hecho' desconocer los actos celebrados válidamente, ya que para ello contaban con otros mecanismos.

### III.- El recurso de apelación

Aduce que en el auto en que se convocó para la audiencia se estableció que allí se declararía la caducidad y, sin embargo, el fallo no hace referencia alguna a ese fenómeno, a pesar de estar consumado, pues si la reunión tuvo lugar el 23 de abril de 2016, el término de dos meses para impugnarla venció el 22 de junio a la media noche.

Lo otro es que no se tuvo en cuenta que entre los copropietarios siempre ha existido un desequilibrio, en donde la familia Vargas Ceballos es propietaria de 53 de las 82 unidades que conforman el conjunto, circunstancia por la que esos 29 copropietarios restantes, que por más de 20 años han debido cancelar las expensas de la propiedad porque los parceladores establecieron exoneraciones para ellos, como si se tratara de un 'señorío feudal', están en desventaja. Luego de recibir asesoría en la que percataron que las disposiciones de la ley 675 de 2001 están por encima de esas decisiones, han tratado de hacer valer sus derechos, como por ejemplo haciendo el cobro de cartera morosa a la familia y debido a ello empezó a existir una puja constante, al punto que entre 2013 y 2016 no existió administrador designado, porque las actas en las que se hizo tal elección se encuentran suspendidas por orden judicial, motivo por el que algunos copropietarios se vieron obligados a convocar a la asamblea ordinaria, máxime que esa que supuestamente se hizo por derecho propio el 1º de abril de ese año, realmente fue una asamblea de la familia Vargas, de la que no le notificaron a ninguno de los otros

miembros del conjunto, desconociendo la igualdad que existe ante la ley, que todos los propietarios deben contribuir de manera equitativa en el pago de las cuotas de administración y que en la escritura del reglamento se estableció que solo participarían con voz y voto quienes se encontraran al día con las cuotas de mantenimiento, de ahí que las personas que se reunieron constituían mayoría.

La convocatoria cumple con las formalidades, pues se hizo dentro de término legal, comoquiera que antes no se había llevado a cabo la asamblea ordinaria, pues el período presupuestal terminó el 30 de marzo de 2016, es decir, se hizo dentro de los 3 meses siguientes y se convocó por algunos copropietarios que completaban el 50% del coeficiente de cuotas al día en los pagos de administración, esto debido a que no existía representante legal, como que las actas donde se designó se encuentran suspendidas, de ahí que se trató de una reunión por derecho propio, lo que es perfectamente posible; por ello, trataron de ser respetuosos de la ley, no como la familia Vargas Ceballos, que hizo una asamblea abusando de los derechos que tienen para proteger únicamente sus intereses individuales y ya que se hizo por el porcentaje de los coeficientes establecido en el reglamento para citar a asamblea extraordinaria, pues al no haber un administrador, era posible aplicarla, y así se convalidó en la asamblea donde la demandante estuvo representada, pero sin participación por su situación de morosidad.

### Consideraciones

El fundamento de la caducidad, háse dicho, estriba en la *"necesidad de dotar de certidumbre a ciertas situaciones o relaciones jurídicas para que alcancen certeza en términos razonables, de modo que quienes están expuestos al obrar del interesado (sobre quien pesa la carga de actuar so pena de expirar su derecho o acción), sepan, si esto habrá o no de ocurrir"*, lo que elípticamente está diciendo que *"el ordenamiento, por razones*



superiores, de 'policía jurídica', o para proteger determinados intereses, y con miras a poner fin al estado de incertidumbre de ciertas situaciones o relaciones jurídicas cuyo ejercicio depende de un único o primer acto no repetible, le impone al titular la necesidad de ejercitarlo idóneamente en un término perentorio, so pena de perder el derecho o de que se extinga la posibilidad de accionar", con el propósito de "finiquitar el estado de zozobra de una determinada situación o relación de Derecho, generado por las expectativas de un posible pleito imponiéndole al interesado la carga de ejercitar un acto específico, tal la presentación de la demanda, en un plazo apremiante y decisivo, con lo cual limita con precisión, la oportunidad que se tiene para hacer actuar un derecho, de manera que no afecte más allá de lo razonablemente tolerable los intereses de otros" (Cas. Civ. Sent. 6054 de 23 de septiembre de 2002, reiterada en sentencia de 4 de agosto de 2010, exp. 2007-01946-00, entre otras).

De ahí que "la expresión: 'Tanto tiempo tanto derecho', demuestre de manera gráfica sus alcances, esto es, que el plazo señala el comienzo y el fin del derecho o potestad respectivo, por lo que su titular se encuentra ante una alternativa: o lo ejercitó oportunamente o no lo hizo, sin que medie prórroga posible, ni sea viable detener la inexorable marcha del tiempo" de suerte que "cuando la acción judicial está sometida a un plazo de caducidad, la presentación idónea de la demanda no implica la interrupción de un término, sino la cabal ejecución del acto esperado, al paso que la no formulación oportuna del libelo comporta la extinción irremediable de tal potestad" (ibídem).

A propósito de la impugnación de decisiones de la asamblea de copropietarios de las propiedades horizontales y conjuntos residenciales que regula la ley 675 de 2001 [cuerpo dispositivo que aplica aun a copropiedades constituidas antes de su entrada en vigencia, cual en efecto se desprende del artículo 86], el artículo 382 del código

570  
2

general del proceso, que a bien tuvo derogar el inciso 2º del artículo 49 de la ley en cita, estableció que ésta *“solo podrá proponerse, so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo y deberá dirigirse contra la entidad. Si se tratare de acuerdos o actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de la inscripción”*.

Y, apuntalado en esto, plantea la apelación que al instaurarse la demanda, esto es, el 23 de junio de 2016, el antedicho término ya se había consumado, pues que si la asamblea se realizó el 23 de abril de ese año, eso es lo que arroja el cómputo correspondiente.

Mas, analizando el planteo, adviértese cómo éste no consulta el tenor del artículo 118 del citado ordenamiento, conforme al cual *“[c]uando el término sea de meses o de años, su vencimiento tendrá lugar el mismo día que empezó a correr del correspondiente mes o año. Si este no tiene ese día, el término vencerá el último día del respectivo mes o año. Si su vencimiento ocurre en día inhábil se extenderá hasta el primer día hábil siguiente”*, de donde se sigue que si los dos meses que tenía la parte para instaurar la demanda vencían el 23 de junio de 2016, no es posible de ninguna manera concluir en la caducidad, obviamente que si a voces de la norma, el término fenece el mismo día del segundo mes siguiente en que empezó a correr, no antes, como lo sugiere la censura, eso es lo que se concluye.

Ahora bien. Establece el citado precepto 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”*, eventualidad que bien puede darse tanto en la forma y términos de la convocatoria, como en las mayorías tenidas en cuenta para la adopción de

decisiones, temáticas sobre las cuales los artículos 39 a 45 de la mentada ley, disponen lo pertinente.

Acaso consciente de ello ensaya la apelación un discurso encaminado a hacer ver que la reunión cumplió con todas las formalidades, bien sea para una asamblea ordinaria, extraordinaria o por derecho propio; la cuestión, sin embargo, es que si de acuerdo con la convocatoria que hicieron los propietarios de los lotes 11, 11, 13, 14 y las casas 1, 71, 64 y las casas 1, 71, 62, 54 y 57 del conjunto (folios 106 a 109 del cuaderno principal) el 1º de abril de 2016, fue para llevar a cabo el 23 de abril siguiente la asamblea ordinaria que dispone la ley y el reglamento, que no una de las otras, las cosas necesariamente deben analizarse necesariamente con arreglo a los presupuestos que para ella deben cumplirse.

Y en ese propósito, obsérvese que el artículo 18 del reglamento de la copropiedad dispone que la *“asamblea de copropietarios se reunirá ordinariamente una vez al año entre los tres (3) primeros meses de cada año, previa fijación del lugar y citación que enviará el administrador por carta 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 (...) Esta convocatoria se hará con anticipación no inferior a quince (15) días calendarios de la fecha de la reunión. A falta de convocatoria por parte del administrador la asamblea se reunirá por derecho propio el primer sábado hábil del mes de abril a las 2 p.m. en la sede del conjunto”* (folios 35 reverso y 36 del cuaderno principal).

Lo que en buenos términos significa, que la convocatoria debe hacerse por el administrador, cual lo prevé también el canon 39 de la citada ley, en el entendido de que la asamblea general *“se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este,*

572 22

dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15, días calendario" (subraya la Sala).

A pesar de esa admonición, sin embargo, las pruebas del proceso (folios 104 a 110 del cuaderno 1) enseñan que esa convocatoria a "asamblea ordinaria Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos IP" fue efectuada no por el administrador, sino por unos "copropietarios minoritarios", como así mismo lo titularon, contrariando con ello tanto la ley como el reglamento, algo suficiente para concluir que no habiéndose llevado esa convocatoria por la persona facultada por la ley y por el reglamento para hacerlo, sino por personas distintas, lo actuado en la asamblea es ineficaz, con independencia de si en efecto las decisiones que allí se adoptaron cumplían o no con el quórum necesario para dotarlas de validez.

Claro, es cierto que lo atinente a la administración del conjunto era asunto bastante confuso. La suspensión judicial de las decisiones en que se basó la designación del administrador son bastantes para predicar ese grado de opacidad que existía al respecto: las adoptadas en asamblea del 27 de abril de 2013 se suspendieron por auto de 7 de octubre de 2014 del juzgado segundo civil municipal de Fusagasugá a solicitud de Julio Eduardo Vargas Ceballos; las del 29 de marzo de 2014 por auto de 7 de abril de 2015 del juzgado primero civil municipal de esa localidad a pedido de William Alberto Torres Navarro, José Germán Bello, Jaime Pardo Pardo y José Baudilio Romero Monastoque; y la del 9 de mayo de 2015 por auto de 15 de septiembre de 2015 peticionada por Amparo Orozco.

Mas, una cosa es la brumosisdad que pudiera existir en al punto, y ctra, muy distinta, que esto legitimara a los copropietarios de algunas unidades privadas para convocar a una asamblea que, por lo demás, se citó y realizó como si fuera ordinaria, a despecho de que unos días antes, el 1º de abril de ese año, ya habíase realizado la asamblea ordinaria del conjunto; cierto, por esos copropietarios mayoritarios que por derecho propio se reunieron en tal propósito, pero, en todo caso, colmando el requerimiento legal que sobre el particular establece la norma en cuestión, asamblea cuya legalidad, valga decirlo, está por fuera de discusión, pues ninguna autoridad ha dispuesto lo contrario, ya que no hay prueba alguna de que esos propietarios minoritarios, bien sea ausentes o disidentes, hayan promovido las acciones legales correspondientes con el fin de desvirtuar la validez de aquélla como vanamente se pretende en el recurso, a sabiendas de que la competencia del Tribunal jamás podría llegar hasta allá. .

La asamblea en que se adoptaron las decisiones cuestionadas, en fin, no podía ser convocada por esos copropietarios, como bien lo tiende decantado la jurisprudencia, en cuanto memora que las normas que regulan esta temática son imperativas o de orden público *"de observancia forzosa, obligatoria, imprescindible e ineludible, impuestas por el legislador a contrariedad de sus destinatarios al obedecer al ius cogens u orden público, intereses vitales de mayúscula significación e importancia y, por ello, no admiten en forma alguna discusión, sustitución, exclusión, alteración, modificación ni aplicación e interpretación extensiva o analógica y comportan restricciones a la autonomía privada y libertad particular, por lo cual, se comprende su efecto vinculante y la imposibilidad de extenderlas a casos análogos y próximos"* (Cas. Civ. Sent. de 1º de julio de 2008, exp. 2001-00803-01).

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

*Denys Torres Fildas*  
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° 7-65  
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 julio 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  
Secretaria



18 AGO 2018





RAMA JUDICIAL  
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE  
CUNDINAMARCA  
SALA CIVIL - FAMILIA

MAGISTRADO  
GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ  
VELÁSQUEZ

IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEA

DEMANDANTE: LETICIA CEBALLOS DE VARGAS, JULIO  
EDUARDO VARGAS CEBALLOS

DEMANDADO: CONJUNTO TURÍSTICO HACIENDA LA VEGA  
DE OSTOS II

MOTIVO DE ALZADA:  
APELACIÓN CONTRA SENTENCIA DE 29 DE ENERO DE 2018

PROCEDENCIA:  
JUZGADO SEGUNDO CIVIL CIRCUITO FUSAGASUGÁ  
(CUNDINAMARCA)

FECHA DE RADICACIÓN: 14/02/2018

25290-31-03-002-2016-00215-01

CUA B E R N O 2

AVENIDA CALLE 24 NO. 53 - 38 OF. 323 A  
TELÉFONOS : 4233590 EXT. 4309-8367

AD 1  
21 de febrero de 2018  
320

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGÁ  
PALACIO DE JUSTICIA OFICINA 401

Oficio No 0094  
Fusagasugá, 06 de febrero de 2018

S. CIV. FAM. TRI. SUP. CUN  
49778 13-FEB-18 15:06

Honorables Magistrados  
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE C/ MARCA  
Sala Civil Familia  
Avenida calle 24 No 53-28, Torre A  
Bogotá D.C.

REF: VERRAL No 2016-00215-00  
DTE: JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS y LETICIA CEBALLOS VARGAS  
DDO: CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

Comedidamente me permito comunicarles, que mediante audiencia de fecha 29 de enero de 2018, este Juzgado concedió el recurso de apelación en el efecto SUSPENSIVO contra la sentencia de la misma fecha, presentado en su oportunidad por el apoderado judicial de la parte demandante.

En consecuencia, se remite el expediente, constante de un (1) cuaderno con 321 folios y 3 CD'S incluidos dentro de la foliatura.

Sube por segunda (1ª) vez.

Apoderados intervinientes: Parte actora Dr. PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA c.c. 79.511.093 y T.P.77.358 del C.S.J. Parte Demandada: Dra. MIREYA RAMIREZ PUJILLO cc.39.626.672 y T.P.99.875 del C.S.J.

Atentamente,

LILIANA ANTONIO ALCANTARA SAAVEDRA  
SECRETARIA



Transversal 16 No. 11-85 Of. 401 Palacio de Justicia Fusagasugá (Cund.)  
E-mail: [j02ccto@usa@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j02ccto@usa@cendoj.ramajudicial.gov.co)

472  
Servicios Postales  
Nacionales S.A.  
Nº 1 800 602919-9  
BOGOTÁ D.C. 0105  
Línea Nat. 01 8000 111 21

REMITENTE  
Nombre/ Razón Social  
CONSEJO SUPERIOR DE LA  
JUDICATURA - Juzgado 2 civil del c

Dirección PALACIO DE JUSTICIA  
OFICINA 01

Ciudad: FUSAGASUGA

Departamento: CUNDINAMARCA

Código Postal:

Envío: RNSMCA10858CO

DESTINATARIO  
Nombre/ Razón Social  
TRIBUNAL SUPERIOR SALA CIVIL  
FAMILIA

Dirección AC 24 53 28 TRR A

Ciudad: BOGOTÁ D.C.

Departamento: BOGOTÁ D.C.

Código Postal: 111321000

Fecha Pre-Avisión:  
12/02/2018 09:20:47

Mi Turno es: 12/02/2018 09:20:47

578

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGÁ  
PALACIO DE JUSTICIA OFICINA 401**

Oficio No. 0094

Fusagasugá, 06 de febrero de 2016

Honorables Magistrados

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE C/MARCA  
Sala Civil Familia**

Avenida calle 24 No. 53-28, Torre A  
Bogotá D.C.

REF: VERRAL No. 2016-00215-00

DTE: JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS y LETICIA  
CEBALLOS VARGAS

DDO: CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

Comedidamente me permito comunicarles, que mediante audiencia de fecha 29 de enero de 2016, este Juzgado concedió el recurso de apelación, en el efecto **SUSPENSIVO**, contra la sentencia de la misma fecha, presentado en su oportunidad por el apoderado judicial de la parte demandante

En consecuencia, se remite el expediente, constante de un (1) cuaderno con 321 folios y 3 CDs incluidos dentro de la foliatura

Sube por segunda (1ª) vez

Apoderados intervinientes: Parte actora Dr. PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA c.c. 79.511.093 y T.P.77.358 del C.S.J. Parte Demandada: Dra. MIREYA RAMIREZ PULIDO cc 39.626.672 y T.P. 99.875 del C.S.J.

Atentamente,

LILIANA ANDREA RIVERA SALVADOR



FECHA DE IMPRESION 14/02/2018  
TRIBUNAL SUPERIOR DE CUNDINAMARCA- SALA CIVIL FAMILIA  
ACTA INDIVIDUAL DE REPARTO

PAGINA  
1

CORPORACION GRUPO 03  
TRIBUNAL SUPERIOR DE CUNDINAMARCA APELACION SENTENCIA ABREVIADOS  
REPARTIDO AL MAGISTRADO DESP SECUENCIA FECHA DE REPARTO  
GERMAN OCTAVIO RODRIGUEZ VELASQUE 004 231 14/02/2018

<u>IDENTIFICACION</u>	<u>NOMBRE</u>	<u>APELLIDOS</u>	<u>PARTE</u>
201600215	CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II		DEMANDADO
20205739	LETICIA	CEBALLOS DE VARGAS	DEMANDANT
79152297	JULIO EDUARDO	VARGAS CEBALLOS	DEMANDANT
79511093	PABLO ALEJANDRO	CAJIGAS ORTEGA	APODERADO

25290-31-03-002-2016-010215-01

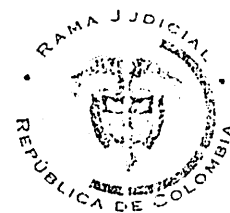
  
FUNCIONARIO DE REPARTO  
dindiazm

אחראי על חלוקת הדיון

180

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

---



Bogotá D.C., 15 de Febrero de 2018.

**Radicado No. 25290-31-03-002-2016-00215-01.**

En la fecha ingresa al despacho del magistrado **GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ**, por reparto, el expediente contentivo del proceso Impugnación actos asambleas o Juntas Adtvas. de LETICIA CEBALLOS DE VARGAS, JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS contra CONJUNTO TURÍSTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, procedente del Juzgado Segundo Civil Circuito de Fusagasugá, para resolver el recurso de apelación contra la sentencia proferida el 29 de enero de 2018, visible a folios 320 del cuaderno principal. Van dos (2) cuadernos de 321 y 4 folios incluyendo 3 cdr's. Sírvase proveer.

  
**DEISY LORENA PULIDO CHIGUASUQUE**  
**SECRETARIA**

581

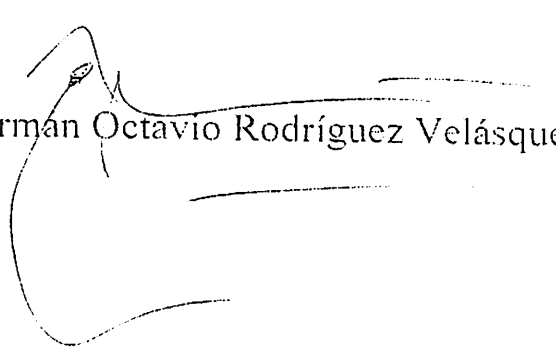
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE  
CUNDINAMARCA  
Sala Civil - Familia

Bogotá, D.C., quince (15) de febrero de dos mil dieciocho (2018).

Ref: Verbal de Julio Eduardo Vargas Ceballos y  
Leticia Ceballos de Vargas c/. Conjunto  
Turístico Hacienda La Vega de Ostos II.  
Exp. 25290-31-03-002-2016-00215-01.

Reunidos los requisitos del artículo 325 del código general del proceso, admítase en el efecto suspensivo el recurso de apelación interpuesto por la demandada contra la sentencia de 29 de enero pasado proferida por el juzgado segundo civil del circuito de Fusagasugá dentro del presente asunto.

Notifíquese y cúmplase.

  
German Octavio Rodríguez Velásquez

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL  
DE CUMENAMARCA  
SALUD - FAMILIA  
ESTADO Nº 26

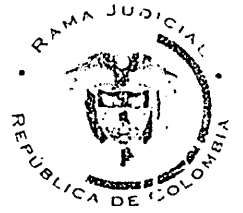
Este proveído se notifica en la fecha 16 FEB. 2018

*[Signature]*  
La Secretaria.

882

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

---



Bogotá D.C., 22 de Febrero de 2018.

**Radicado No. 25290-31-03-002-2016-00215-01.**

En la fecha ingresa al despacho del magistrado **GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ**, el expediente contentivo del proceso Impugnación actos asambleas o Juntas Adtvas. de LETICIA CEBALLOS DE VARGAS, JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS contra CONJUNTO TURÍSTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, informando que la providencia que antecede se encuentra ejecutoriada. Van dos (2) cuadernos de 321 y 6 folios incluyendo 3 cdr's. Sírvasse proveer.

  
**DEISY LORENA PULIDO CHIGUASUQUE**  
**SECRETARIA**



Mireya Ramírez Pulido

Abogado

CONJUNTO TURÍSTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

IMPUGNACIÓN DE ACTA 2016

Honorables Magistrados  
TRIBUNAL SUPERIOR DE CUNDINAMARCA Sala Civil  
Dr. GERMAN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELAZQUEZ  
Magistrado Ponente

S. CIV. FAM. TRI. SUP. CUN

57226 7-JUN-'18 12:04

Referencia: Nulidad Proceso 25290310300220160021501 impugnación de acta año de Leticia Ceballos y otros contra Conjunto Turístico Vega de Ostos.

Atento saludo.

De manera comedida MIREYA RAMÍREZ PULIDO identificada civilmente con la cédula de ciudadanía N° 39.626.672 de Fusagasugá y profesionalmente con la Tarjeta Profesional de Abogado N° 99.875 del Consejo Superior de la Judicatura en calidad de apoderada del CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS, persona jurídica demandada en el asunto de la referencia, comedidamente interpongo:

- I. NULIDAD de todo lo actuado a partir del auto que fija fecha para audiencia inicial del 29 de enero de 2018, con fundamento en las causales quinta y sexta del artículo 133 del Código General del Proceso.

El auto fue expedido fijando fecha para audiencia anunciando que procedería la prescripción de la acción, lo cual no solo no se llevó a cabo en el desarrollo de dicha audiencia, si no que generó confusión en cuanto a la oportunidad para fijar fecha para audiencia inicial, cuando no se habían decidido los recursos interpuestos contra el auto que modificaba la concesión del término de traslado de la demanda y negaba la oportunidad para contestar la demanda e interponer excepciones de mérito, como tampoco los recursos contra la decisión de suspensión provisional del acta objeto de impugnación.

Sin haberse resuelto el recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la decisión que declaraba vencido el término para contestar la demanda, no podía haberse fijado fecha para audiencia inicial, pues con ello se contravienen las disposiciones del artículo 372 numeral 1 el cual indica que el juez señalará fecha y hora para la audiencia una vez vencido el término de traslado de la demanda.

Oportunamente se interpuso recurso de REPOSICION y en subsidio APELACION contra el auto del 13 de septiembre de 2017 con fundamento en lo siguiente:

1. Contra el auto admisorio de la demanda emitido el 27 de junio de 2016 se interpuso recurso de REPOSICION Y EN SUBSDIO APELACION "a fin de que revoque la decisión de prestar caución previo al decreto de la medida cautelar y en su lugar disponga NEGAR la medida cautelar solicitada como quiera que no reunió los presupuestos legales para ser concedida conforme se indica a continuación". En OCHO folios se sustenta ante el despacho las

- razones por las cuales considera la recurrente que no debe concederse la medida de suspensión provisional.
2. Mediante auto del 23 de noviembre de 2016 el despacho repone el auto para adicionar la caución pero no se pronuncia sobre la solicitud de "NEGAR la medida cautelar solicitada como quiera que no reunió los presupuestos legales para ser concedida"; e igualmente deniega la concesión del recurso de apelación.
  3. Mediante memorial obrante a folio 293 se interpone recurso de reposición y en subsidio de queja contra el auto del 24 de noviembre de 2016 en ocho folios ( folios 293 a 301)
  4. A folio 302 obra auto del 20 de febrero de 2017 mediante el cual se ordena la suspensión provisional, sin que obre ningún pronunciamiento de los recursos obrantes a folios 293 a 301.
  5. Habiéndose suspendido la designación del Sr. Marco Antonio Paredes desde el auto del 20 de febrero, la co propiedad adoleció de representación legal hasta la designación de la nueva representante legal puesta en conocimiento a su despacho con poder debidamente otorgado y presentado y que obra a folio 306.

De conformidad con lo anterior:

La suscrita apoderada venía actuando en el sentido de solicitar el no decreto de la suspensión provisional, para lo cual radicó dos escritos mediante los cuales presentó recurso de reposición y apelación, negada la apelación interpuso queja y no hubo pronunciamiento del despacho al respecto, ni para negar la queja ni para iniciar el término de traslado de la demanda lo cual es violatorio del DEBIDO PROCESO por violación al derecho de DEFENSA.

En dicho recurso se solicito al despacho "ordenar correr el termino para contestar la demanda, como quiera que lo que se discute en garantía del debido proceso y para evitar nulidades, no es desde cuando se ejerce representación judicial ( independiente del decreto de la suspensión del representante legal Sr. Marco Antonio Paredes Rangel, con la cual considero que igualmente quedan es suspenso las decisiones por él tomadas, entre otras, el otorgar representación legal a la suscrita; y del otorgamiento del nuevo poder por la nueva representante legal) si no que el despacho no se hubiere pronunciado sobre el recurso interpuesto el 30 de noviembre de 2016 (folio 293) y en el mismo acto o en acto seguido, ordenar correr el termino para contestar la demanda.

En éstos términos dejo expuesto el recurso de reposición y en subsidio APELO la decisión".

Este recurso de reposición y en subsidio de apelación, se insiste, no fueron resueltos previo a la fijación de fecha para audiencia inicial negándose la posibilidad de contestar la demanda y proponer excepciones. Omitiéndose así la oportunidad para descorrer su traslado.

- II. NULIDAD de todo lo actuado a partir de la audiencia del 29 de enero de 2018, con fundamento en la causales quinta y sexta del artículo 133 del Código General del Proceso.

Sin haberse resuelto los recursos de reposición y apelación que mantenían en discusión si había transcurrido o no el término de contestación de la demanda, se inició la audiencia inicial. Ello per se comporta una nulidad, como quiera que ya se había omitido la posibilidad de contestar la demanda, solicitar pruebas, descorrer el traslado.

Se da inicio a ésta audiencia, que había sido anunciada para declarar la caducidad de la acción, indicando que ya no se iría a declarar la caducidad, es decir, que ya no se trataba de una "sentencia anticipada" que ponía fin al proceso en cumplimiento del principio de celeridad, si no que se desarrollaría la audiencia inicial.

Esta nueva postura del despacho tomó por sorpresa a la demandada, y constituye una nueva causal de nulidad como quiera que a la demandada no solo se le estaba negando la oportunidad para contestar la demanda, si no ahora también la **posibilidad de practicar el interrogatorio de las partes**, conforme lo ordena el artículo 372, a consecuencia de que las partes no estaban enteradas de que en dicha audiencia fueran a ser escuchados, pues lo que había indicado el auto que fijó fecha para ésta audiencia era que en ella se decidiría sobre la caducidad de la acción.

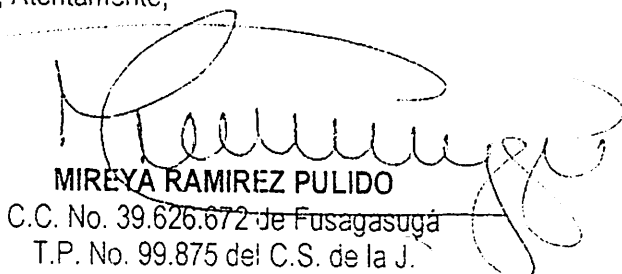
Un tercer aspecto que da lugar a demandar la nulidad de dicha audiencia es que al resolver tardíamente el recurso de reposición que se encontraba pendiente de resolver, no se pronuncia el despacho sobre la apelación solicitada en subsidio del mismo.

Todo lo anterior sucedió bajo la falsa expectativa de que se iría a declarar la caducidad de la acción, lo cual no sucedió y por el contrario transcurrió la audiencia:

1. Sin haber resuelto el recurso de reposición y en subsidio el de apelación contra el auto que declaraba vencido el término de traslado de la demanda.
2. Sin haber resuelto el recurso de reposición y en subsidio el de apelación contra el auto que decretaba la suspensión provisional del acta demandada.
3. Sin haber anunciado que la audiencia que se llevaría a cabo era la del artículo 372 del Código General del Proceso ni haber convocado a las partes para que concurrieran personalmente a la misma con la prevención de las consecuencias de la inasistencia y de que en ellas se practicarían los interrogatorios de partes, contrariando así el enunciado del mismo artículo 372 del C.G.P.
4. Sin conceder y/o pronunciarse sobre el recurso de apelación que se había presentado en subsidio del de reposición contra el auto que declaraba vencido el término para contestar la demanda.

Todas y cada una de éstas situaciones comportan violaciones al debido proceso y derecho de defensa, y constituyen causales de nulidad de lo actuado a la luz del artículo 133 numerales 5 y 6, del Código General del Proceso.

De los Honorables Magistrados, Atentamente,

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

586  
70

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

---



Bogotá D.C., 7 de junio de 2018.

Radicado No. 25290-31-03-002-2016-00215-01.

En la fecha ingresa al despacho del magistrado **GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ**, memorial de apoderada de la parte demandada interponiendo nulidad, lo anterior obedeciendo que el expediente contentivo del proceso Impugnación actos asambleas o Juntas Adtvas. de LETICIA CEBALLOS DE VARGAS, JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS contra CONJUNTO TURÍSTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, ingresó al despacho el 22 de Febrero de 2018. Van 4 folios. Sírvasse proveer.

  
**DEISY LORENA PULIDO CHIGUASUQUE**  
**SECRETARIA**

977/1

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE  
CUNDINAMARCA  
Sala Civil – Familia

Bogotá, D.C., veintiocho (28) de junio de dos mil dieciocho (2018).

Ref: Verbal de Leticia Ceballos de Vargas y otros c/. Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II. Exp. 25290-31-03-002-2016-00215-01.


Para que tenga lugar la audiencia prevista en el penúltimo inciso del artículo 327 del código general del proceso, se señala la hora de las tres y treinta de la tarde (03:30 p.m.) del 18 de julio próximo.

Notifíquese,

Germán Octavio Rodríguez Velásquez

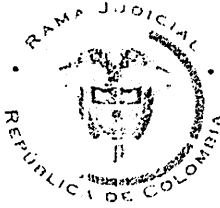


TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL  
DE CUNDINAMARCA  
SALA CIVIL - FAMILIA  
ESTADO N°. 111

  
20 JUN. 2018

Este proveído se notifica en Estado de fecha 20 JUN. 2018  
Diego Yunque - R. B. C.  
La Secretaria.

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



Bogotá D.C., 18 de julio de 2018.

**Radicado No. 25290-31-03-002-2016-00215-01.**

En la fecha ingresa al despacho del magistrado **GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ**, el expediente contentivo del proceso Impugnación actos asambleas o Juntas Adtas. de LETICIA CEBALLOS DE VARGAS, JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS contra CONJUNTO TURÍSTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, informando que se encuentra programada para el día de hoy la audiencia de que trata el artículo 327 del Código General del Proceso. Van dos (2) cuadernos de 321 y 12 folios incluyendo 3 cdr's. Sírvasse proveer.

**DEISY LORENA PULIDO CHIGUASUQUE**  
**SECRETARIA**

589

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE  
CUNDINAMARCA  
Sala Civil – Familia

ACTA DE AUDIENCIA ALEGACIONES Y FALLO  
(Artículo 327 del código general del proceso)

Fecha: 18 de julio de 2018  
Proceso: Verbal de Julios Eduardo Vargas Ceballos y Leticia Ceballos de Vargas. c/. Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II.  
Radicación: 25290-31-03-002-2016-00215-01.  
Objeto: Desatar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra la sentencia de 29 de enero pasado proferida por el juzgado segundo civil del circuito de Fusagasugá.

Siendo las 3:34 p.m. los Magistrados que conforman la Sala de Decisión se constituyen en audiencia, dejándose constancia de que el Doctor Pablo Ignacio Villate Monroy no está presente toda vez que cuenta con excusa justificada.

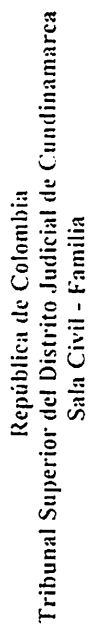
Comparece:

1. Apoderada de la parte demandada. Dra. Mireya Ramírez Pulido.
2. Apoderado de la parte demandante. Dr. Pablo Alejandro Cajigas Ortega.

Previo presentación de las partes para efectos del registro, la Sala advierte que la solicitud de nulidad presentada por el demandado debe formularse oralmente dentro de la audiencia, por lo que se le concede el uso de la palabra para tal fin; a continuación y luego de un breve receso, el Magistrado Ponente deniega la nulidad solicitada, habida cuenta de que la causa invocada no se encuentra dentro de las previstas en el parágrafo único del artículo 136 del código general del proceso como insaneable, de ahí que no hay lugar a retrotraer las actuaciones.

Acto seguido, la Sala procede a continuar con el objeto de la audiencia, por lo que se concede el uso de la palabra a las partes para la exposición de sus alegatos de conclusión; tras un breve





**CONTROL DE ASISTENCIA**  
Artículo 107 del Código General del Proceso  
MP. Germán Octavio Rodríguez Velásquez

Tipo de proceso	VERBAL
Fecha y hora de la audiencia	18 de julio de 2018 - 3:30 P.M
Tipo	Alegatos y fallo, artículo 527 del Código General del Proceso

[illegible]

890 K

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE  
CUNDINAMARCA  
Sala Civil – Familia

Magistrado Ponente:  
Germán Octavio Rodríguez Velásquez

Bogotá, D.C., treinta (30) de julio de dos mil dieciocho (2018).

Ref: Verbal de Julio Eduardo Vargas Ceballos y Leticia Ceballos de Vargas c/. Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II. Exp. 25290-31-03-002-2016-00215-01.

Pasa a decidirse el recurso de apelación interpuesto por el demandado contra la sentencia de 29 de enero pasado proferida por el juzgado segundo civil del circuito de Fusagasugá dentro del presente asunto, teniendo en cuenta los siguientes,

I.- Antecedentes

La demanda, que fue presentada el 23 de junio de 2016, solicitó declarar la ‘ineficacia’ de las decisiones adoptadas por la asamblea general de propietarios del conjunto turístico hacienda La Vega de Ostos II realizada el 23 de abril de ese año, por desconocimiento de los requisitos previstos en el artículo 39 de la ley 675 de 2001 ya que se convocó por persona diferente al administrador, por fuera del término establecido en los estatutos, omitiendo la asamblea general que por derecho propio se realizó el 1º de abril anterior y se convocó por propietarios minoritarios como si se tratara de una asamblea extraordinaria; en subsidio pidió declarar la nulidad absoluta de esas determinaciones por incumplimiento de las

previsiones establecidas en los estatutos y en la citada ley para efecto de su convocatoria y quórum mínimo establecido para sesionar, deliberar y tomar decisiones.

Adújose en compendio que mediante escritura 1337 de 3 de marzo de 1992 de la notaría sexta de Bogotá se constituyó como propiedad horizontal el conjunto denominado La Vega de Ostos II, ubicado en la vereda Bosachoque de Fusagasugá, conformado por 82 lotes, de acuerdo con el loteo autorizado por la Oficina de Planeación, a los que de acuerdo con la citada escritura, les corresponde un coeficiente de propiedad de 1.2195%; allí se estableció, además, que la asamblea ordinaria debía realizarse entre los tres primeros meses de cada año y que toda modificación de los coeficientes de copropiedad o la adopción de decisiones que conlleven una alteración en el uso o goce de los bienes comunes, requiere un número de votos que represente por lo menos el 80% de los coeficientes del conjunto; el demandante es propietario de los lotes los números 75, 76, 78, 79, 80, 81 y 82, al paso que la demandante lo es de los números 8, 15, 16, 17, 18, 43 a 51, 58, 66, 69, 70 y 72 a 74.

La personería jurídica del conjunto fue reconocida por resolución 115 de 20 de octubre de 1998 de la Alcaldía de Fusagasugá, el que pasó a ceñirse a las directrices de la ley 675 de 2001, de acuerdo con el inciso 2º del artículo 86 de la misma; el 23 de abril de 2016, se celebró una asamblea general ordinaria por derecho propio, a la que se convocó vía e-mail el primer día de ese mes, no por el administrador, sino por parte de los propietarios de los lotes 10, 11, 13 (casa 1) y 14 y las casas 71, 62, 54 y 57, esto es, por quienes no representan la quinta parte del total de la copropiedad, en contravención de lo dispuesto en el artículo 39 ibídem y por fuera del término establecido por el legislador, por lo que la misma debió convocarse como extraordinaria y no como ordinaria.

A pesar de esas irregularidades que fueron anunciadas desde el inicio de la reunión por parte de quienes representaron a los propietarios mayoritarios Leticia Ceballos de Vargas, Juan Miguel, Santiago, María Patricia, María del Consuelo y Julio Eduardo Vargas Ceballos, ésta se instaló, advirtiéndose que éstos tendrían derecho a un voto por persona y no por lote, de ahí que se realizaron de manera simultánea en el mismo recinto dos asambleas, una por los propietarios mayoritarios que terminó a las 03:10 de la tarde porque con un quorum del 64.607% correspondiente a 53 de las unidades privadas que conforman el conjunto se consideró que la reunión carecía de fundamento legal. y otra por los propietarios minoritarios, que se verificó sin el quórum deliberatorio necesario para ello [pues solo se encontraba cumplido al inicio de la reunión]; allí deliberaron y votaron diferentes temas para los que se convocó la asamblea general ordinaria, decisiones que hicieron constar en el acta N° 28 de esa fecha, las que son nulas porque el quórum presente era inferior al 50% del coeficiente de propiedad, pues incluso se reformó el reglamento de propiedad horizontal, sin tener en cuenta que esas decisiones requieren mayoría calificada; el acta no fue entregada, publicada, ni notificada en legal forma.

El demandado, notificado debidamente del auto admisorio, guardó silencio.

La sentencia estimatoria de primera instancia fue apelada por el demandado en recurso que, debidamente aparejado, procede esta Corporación a desatar.

## II.- La sentencia apelada

Tras constatar los presupuestos procesales y de unas apuntes teóricas sobre la nulidad absoluta y la ineficacia, hizo ver que la asamblea realizada el 23 de abril de 2016 y que se recoge en el acta 28, es nula porque desconoció que unos días antes se había celebrado una

asamblea ordinaria, y porque se convocó por fuera del término y por quienes no tenían capacidad para hacerlo de acuerdo con la ley y el reglamento; no es de recibo el argumento de que los copropietarios minoritarios se encuentran en desacuerdo con la forma en que ha procedido la mayoría, desde luego que no pueden a través de 'vías de hecho' desconocer los actos celebrados válidamente, ya que para ello contaban con otros mecanismos.

### III.- El recurso de apelación

Aduce que en el auto en que se convocó para la audiencia se estableció que allí se declararía la caducidad y, sin embargo, el fallo no hace referencia alguna a ese fenómeno, a pesar de estar consumado, pues si la reunión tuvo lugar el 23 de abril de 2016, el término de dos meses para impugnarla venció el 22 de junio a la media noche.

Lo otro es que no se tuvo en cuenta que entre los copropietarios siempre ha existido un desequilibrio, en donde la familia Vargas Ceballos es propietaria de 53 de las 82 unidades que conforman el conjunto, circunstancia por la que esos 29 copropietarios restantes, que por más de 20 años han debido cancelar las expensas de la propiedad porque los parceladores establecieron exoneraciones para ellos, como si se tratara de un 'señorío feudal', están en desventaja. Luego de recibir asesoría en la que percataron que las disposiciones de la ley 675 de 2001 están por encima de esas decisiones, han tratado de hacer valer sus derechos, como por ejemplo haciendo el cobro de cartera morosa a la familia y debido a ello empezó a existir una puja constante, al punto que entre 2013 y 2016 no existió administrador designado, porque las actas en las que se hizo tal elección se encuentran suspendidas por orden judicial, motivo por el que algunos copropietarios se vieron obligados a convocar a la asamblea ordinaria, máxime que esa que supuestamente se hizo por derecho propio el 1º de abril de ese año, realmente fue una asamblea de la familia Vargas, de la que no le notificaron a ninguno de los otros

miembros del conjunto, desconociendo la igualdad que existe ante la ley, que todos los propietarios deben contribuir de manera equitativa en el pago de las cuotas de administración y que en la escritura del reglamento se estableció que solo participarían con voz y voto quienes se encontraran al día con las cuotas de mantenimiento, de ahí que las personas que se reunieron constituían mayoría.

La convocatoria cumple con las formalidades, pues se hizo dentro del término legal, comoquiera que antes no se había llevado a cabo la asamblea ordinaria, pues el periodo presupuestal terminó el 30 de marzo de 2016, es decir, se hizo dentro de los 3 meses siguientes y se convocó por algunos copropietarios que completaban el 50% del coeficiente de cuotas al día en los pagos de administración, esto debido a que no existía representante legal, como que las actas donde se designó se encuentran suspendidas, de ahí que se trató de una reunión por derecho propio, lo que es perfectamente posible; por ello, trataron de ser respetuosos de la ley, no como la familia Vargas Ceballos, que hizo una asamblea abusando de los derechos que tienen para proteger únicamente sus intereses individuales y ya que se hizo por el porcentaje de los coeficientes establecido en el reglamento para citar a asamblea extraordinaria, pues al no haber un administrador, era posible aplicarla, y así se convalidó en la asamblea donde la demandante estuvo representada, pero sin participación por su situación de morosidad.

### Consideraciones

El fundamento de la caducidad, háse dicho, estriba en la *“necesidad de dotar de certidumbre a ciertas situaciones o relaciones jurídicas para que alcancen certeza en términos razonables, de modo que quienes están expuestos al obrar del interesado (sobre quien pesa la carga de actuar so pena de expirar su derecho o acción), sepan, si esto habrá o no de ocurrir”*, lo que elípticamente está diciendo que *“el ordenamiento, por razones*

superiores, de 'policía jurídica', o para proteger determinados intereses, y con miras a poner fin al estado de incertidumbre de ciertas situaciones o relaciones jurídicas cuyo ejercicio depende de un único o primer acto no repetible, le impone al titular la necesidad de ejercitarlo idóneamente en un término perentorio, so pena de perder el derecho o de que se extinga la posibilidad de accionar", con el propósito de "finiquitar el estado de zozobra de una determinada situación o relación de Derecho, generado por las expectativas de un posible pleito, imponiéndole al interesado la carga de ejercitar un acto específico, tal la presentación de la demanda, en un plazo apremiante y decisivo, con lo cual limita con precisión, la oportunidad que se tiene para hacer actuar un derecho, de manera que no afecte más allá de lo razonablemente tolerable los intereses de otros" (Cas. Civ. Sent. 6054 de 23 de septiembre de 2002, reiterada en sentencia de 4 de agosto de 2010, exp. 2007-01946-00, entre otras).

De ahí que "la expresión: 'Tanto tiempo tanto derecho', demuestre de manera gráfica sus alcances, esto es, que el plazo señala el comienzo y el fin del derecho o potestad respectivo, por lo que su titular se encuentra ante una alternativa: o lo ejercitó oportunamente o no lo hizo, sin que medie prórroga posible, ni sea viable detener la inexorable marcha del tiempo" de suerte que "cuando la acción judicial está sometida a un plazo de caducidad, la presentación idónea de la demanda no implica la interrupción de un término, sino la cabal ejecución del acto esperado, al paso que la no formulación oportuna del libelo comporta la extinción irremediable de tal potestad" (ibídem).

A propósito de la impugnación de decisiones de la asamblea de copropietarios de las propiedades horizontales y conjuntos residenciales que regula la ley 675 de 2001 [cuerpo dispositivo que aplica aun a copropiedades constituidas antes de su entrada en vigencia, cual en efecto se desprende del artículo 86], el artículo 382 del código

general del proceso, que a bien tuvo derogar el inciso 2º del artículo 49 de la ley en cita, estableció que ésta *“solo podrá proponerse, so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo y deberá dirigirse contra la entidad. Si se tratare de acuerdos o actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de la inscripción”*.

Y, apuntalado en esto, plantea la apelación que al instaurarse la demanda, esto es, el 23 de junio de 2016, el antedicho término ya se había consumado, pues que si la asamblea se realizó el 23 de abril de ese año, eso es lo que arroja el cómputo correspondiente.

Mas, analizando el planteo, adviértese cómo éste no consulta el tenor del artículo 118 del citado ordenamiento, conforme al cual *“[c]uando el término sea de meses o de años, su vencimiento tendrá lugar el mismo día que empezó a correr del correspondiente mes o año. Si este no tiene ese día, el término vencerá el último día del respectivo mes o año. Si su vencimiento ocurre en día inhábil se extenderá hasta el primer día hábil siguiente”*, de donde se sigue que si los dos meses que tenía la parte para instaurar la demanda vencían el 23 de junio de 2016, no es posible de ninguna manera concluir en la caducidad, obviamente que si a voces de la norma, el término fenece el mismo día del segundo mes siguiente en que empezó a correr, no antes, como lo sugiere la censura, eso es lo que se concluye.

Ahora bien. Establece el citado precepto 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”*, eventualidad que bien puede darse tanto en la forma y términos de la convocatoria, como en las mayorías tenidas en cuenta para la adopción de



decisiones, temáticas sobre las cuales los artículos 39 a 45 de la mentada ley, disponen lo pertinente.

Acaso consciente de ello ensaya la apelación un discurso encaminado a hacer ver que la reunión cumplió con todas las formalidades, bien sea para una asamblea ordinaria, extraordinaria o por derecho propio; la cuestión, sin embargo, es que si de acuerdo con la convocatoria que hicieron los propietarios de los lotes 11, 11, 13, 14 y las casas 1, 71, 64 y las casas 1, 71, 62, 54 y 57 del conjunto (folios 106 a 109 del cuaderno principal) el 1º de abril de 2016, fue para llevar a cabo el 23 de abril siguiente la asamblea ordinaria que dispone la ley y el reglamento, que no una de las otras, las cosas necesariamente deben analizarse necesariamente con arreglo a los presupuestos que para ella deben cumplirse.

Y en ese propósito, obsérvese que el artículo 18 del reglamento de la copropiedad dispone que la *“asamblea de copropietarios se reunirá ordinariamente una vez al año entre los tres (3) primeros meses de cada año. previa fijación del lugar y citación que enviará el administrador por carta 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 (...) Esta convocatoria se hará con anticipación no inferior a quince (15) días calendarios de la fecha de la reunión. A falta de convocatoria por parte del administrador la asamblea se reunirá por derecho propio el primer sábado hábil del mes de abril a las 2 p.m. en la sede del conjunto”* (folios 35 reverso y 36 del cuaderno principal).

Lo que en buenos términos significa, que la convocatoria debe hacerse por el administrador, cual lo prevé también el canon 39 de la citada ley, en el entendido de que la asamblea general *“se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este,*

dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario” (subraya la Sala).

A pesar de esa admonición, sin embargo, las pruebas del proceso (folios 104 a 110 del cuaderno 1) enseñan que esa convocatoria a “*asamblea ordinaria Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II*” fue efectuada no por el administrador, sino por unos “*copropietarios minoritarios*”, como así mismo lo titularon, contrariando con ello tanto la ley como el reglamento, algo suficiente para concluir que no habiéndose llevado esa convocatoria por la persona facultada por la ley y por el reglamento para hacerlo, sino por personas distintas, lo actuado en la asamblea es ineficaz, con independencia de si en efecto las decisiones que allí se adoptaron cumplían o no con el quórum necesario para dotarlas de validez.

Claro, es cierto que lo atinente a la administración del conjunto era asunto bastante confuso. La suspensión judicial de las decisiones en que se basó la designación del administrador son bastantes para predicar ese grado de opacidad que existía al respecto: las adoptadas en asamblea del 27 de abril de 2013 se suspendieron por auto de 7 de octubre de 2014 del juzgado segundo civil municipal de Fusagasugá a solicitud de Julio Eduardo Vargas Ceballos; las del 29 de marzo de 2014 por auto de 7 de abril de 2015 del juzgado primero civil municipal de esa localidad a pedido de William Alberto Torres Navarro, José Germán Bello, Jaime Pardo Pardo y José Baudilio Romero Monastoque; y la del 9 de mayo de 2015 por auto de 15 de septiembre de 2015 peticionada por Amparo Orozco.

Mas, una cosa es la brumosisdad que pudiera existir en al punto, y otra, muy distinta, que esto legitimara a los copropietarios de algunas unidades privadas para convocar a una asamblea que, por lo demás, se citó y realizó como si fuera ordinaria, a despecho de que unos días antes, el 1º de abril de ese año, ya habíase realizado la asamblea ordinaria del conjunto; cierto, por esos copropietarios mayoritarios que por derecho propio se reunieron en tal propósito, pero, en todo caso, colmando el requerimiento legal que sobre el particular establece la norma en cuestión, asamblea cuya legalidad, valga decirlo, está por fuera de discusión, pues ninguna autoridad ha dispuesto lo contrario, ya que no hay prueba alguna de que esos propietarios minoritarios, bien sea ausentes o disidentes, hayan promovido las acciones legales correspondientes con el fin de desvirtuar la validez de aquélla como vanamente se pretende en el recurso, a sabiendas de que la competencia del Tribunal jamás podría llegar hasta allá.

La asamblea en que se adoptaron las decisiones cuestionadas, en fin, no podía ser convocada por esos copropietarios, como bien lo tiende decantado la jurisprudencia, en cuanto memora que las normas que regulan esta temática son imperativas o de orden público *“de observancia forzosa, obligatoria, imprescindible e ineludible, impuestas por el legislador a contrariedad de sus destinatarios al obedecer al ius cogens u orden público, intereses vitales de mayúscula significación e importancia y, por ello, no admiten en forma alguna discusión, sustitución, exclusión, alteración, modificación ni aplicación e interpretación extensiva o analógica y comportan restricciones a la autonomía privada y libertad particular, por lo cual, se comprende su efecto vinculante y la imposibilidad de extenderlas a casos análogos y próximos”* (Cas. Civ. Sent. de 1º de julio de 2008, exp. 2001-00803-01).