SEÑOR
JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA (REPARTO)
E.S.D.

DEMANDANTE:	GERMAN ALONSO HERNANDEZ Y OTROS
DEMANDADO:	CONSTRUCCIONES FUTURA 2000 S.A. y CONJUNTO MIRADOR DE TAKAY PH
TIPO DE PROCESO:	VERBAL DE NULIDAD

GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.395.114, abogado titulado con Tarjeta Profesional 39.116 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en mi condición de apoderado especial de las personas que se identifican en el apartado siguiente, conforme al poderes especiales, amplios y suficientes que para estos efectos me han otorgado, y que se anexan al presente escrito, presento **DEMANDA VERBAL DE NULIDAD**, en contra de la sociedad **CONSTRUCCIONES FUTURA 2000 S.A**., con NIT 800200571 - 4, representada legalmente por **BERNARDO IGNACIO ESCALLON MAINWARING**, mayor de edad, identificado con la cédula No. 3.227.092, o quien haga sus veces, y **CONJUNTO MIRADOR DE TAKAY PH,** representada legalmente por **CLAUDIA MARCELA FLORIANO** ello con fundamento en lo siguiente:

1. IDENTFICACIÓN DE LAS PARTES

1.1. DEMANDANTES:

Nombre o Razón social	No. Identificación	Nombre Representante Legal	No. Identificación Representante Legal	Correo Electrónico	Dirección
RUIZ RIVERA HERMANOS S.A.S.	900.466.816-8	Maria Constanza Ruiz Rivera	52.250.089	mcruiz.mba@gmail.com	Calle 103 # 22-30 Apt 205
MAVILCO S.A.S.	830066323-9	Mario Vergara.	19.439.733	mavilco20@gmail.com	Cra 7 - 156 - 80 P8
LARMA S.A.S.	8.600.269.806	Juan Vicente Isaza Ocampo	19.226.684	larmasas@gmail.com inmobiliariaisla@gmail.com	Calle 109 No. 11A -

					47 Apto. 502
GERMAN ALONSO HERNANDEZ HERNANDEZ	79.467.808	N/A	N/A	germanalonso@hotmail.com	Calle 25c - 33 - 72
LUCY YANNETH REYES VELOSA	51.613.725	N/A	N/A	lucy.yanneth@gmail.com	Calle 144 No. 16 A 56 Apto. 401 Edificio Vallery

1.2. **DEMANDADO:**

Nombre o Razón social	**No. Identificación**	**Nombre Representante Legal**	**No. Identificación Representante Legal**	**Correo Electrónico**	**Dirección**
CONSTRUCCIONES FUTURA 2000 S.A	800200571 - 4	Bernardo Ignacio Escallón Mainwaring	3.227.092	liliana.cortes@bescallon.com	Cra 11 A No. 93A-22 Ofc 302 en Bogotá D.C.
CONJUNTO MIRADOR DE TAKAY	900031159	Claudia Marcela Floriano	26.421.799	Admontakay08@gmail.com	CARRERA 32 A # 25 B - 75

2. HECHOS QUE FUNDAMENTAN LA DEMANDA.

2.1. ETAPA PRECONTRACTUAL

2.1.1. CONSTRUCCIONES FUTURA 2000 S.A. (en adelante "el constructor") construyó el Conjunto Residencial Mirador Takay (en adelante "Conjunto Residencial") entre los años 2003 y 2013.

2.1.2. El Conjunto Residencial está sometido a régimen de Propiedad Horizontal, constituido por medio de la escritura pública 1.659 de la Notaría 41 del Círculo de Bogotá, del 29 de julio de 2003.

2.1.3. La construcción del conjunto residencial se realizó en 6 etapas. En la última etapa se construyó la Torre 7, en donde se encuentra actualmente el Hotel NH Royal Urban 26.

2.1.4. La escritura pública de constitución del régimen de propiedad horizontal No. 1.659 fue modificada por la escritura pública 1.559 del 30 de julio de 2004 de la misma Notaría.

Así mismo, fue adicionada para incorporar la Torre 2, por medio de la escritura pública No. 5.327 de 24 de noviembre de 2004, aclarada por las escrituras públicas Nos. 5.479 del 2 de diciembre de 2004 y 180 del 25 de enero de 2005, aclarada esta última por la escritura pública No. 4.122 del 23 de septiembre de 2005; y adicionada para legalizar la torre 3 mediante escritura pública No. 4.229 del 29 de septiembre de 2005; aclarada y adicionada para incorporar la Torre 4 mediante escritura pública No. 4.043 del 12 de septiembre de 2006; y adicionada por la escritura pública No. 2.850 del 18 de julio de 2007 para incorporar la Torre 5; adicionada también por la escritura pública 2.522 del 8 de julio de 2008, para incorporar la Torre 6, todas de Notaría 31 del Círculo de Bogotá. Esta última escritura, del 8 de julio de 2008, fue aclarada por la escritura 3.427 del 9 de septiembre de 2008 de la Notaría 31 y reformada por la escritura pública 907 del 8 de mayo de 2012 de la Notaría 28 de Bogotá.

2.1.5. El hotel fue construido y comercializado por parte del CONSTRUCTOR, como parte de un proyecto hotelero promovido por la sociedad HOTELES ROYAL S.A.

2.1.6. EL CONSTRUCTOR realizó la promoción, comercialización y venta de las habitaciones del hotel directamente, pues mis mandantes no mantuvieron ningún tipo de negociación, conversación o desarrollo de tratativas previas con la sociedad HOTELES ROYAL S.A.

2.1.7. Dentro de la promoción y publicidad para la venta de las habitaciones, se presentaba y ofrecía una proyección de rendimientos mensuales, entre 1.028.000 y 2.145.000 pesos, dependiendo de la habitación y la ocupación del hotel, y esa fue la razón que tuvieron los convocantes para invertir en el proyecto. Esa proyección se detalló de la siguiente forma:

UrbanRoyal
CALLE 26-BOGOTÁ

Renta Promedio Mensual Estimada

	OCUPACION				
TARIFA	50%	55%	60%	65%	70%
$ 235.000	$ 1.028.000	$ 1.202.000	$ 1.376.000	$ 1.551.000	$ 1.725.000
$ 240.000	$ 1.078.000	$ 1.257.000	$ 1.436.000	$ 1.616.000	$ 1.795.000
$ 245.000	$ 1.128.000	$ 1.312.000	$ 1.496.000	$ 1.681.000	$ 1.865.000
$ 250.000	$ 1.178.000	$ 1.368.000	$ 1.556.000	$ 1.746.000	$ 1.935.000
$ 255.000	$ 1.228.000	$ 1.422.000	$ 1.616.000	$ 1.811.000	$ 2.005.000
$ 260.000	$ 1.278.000	$ 1.477.000	$ 1.676.000	$ 1.876.000	$ 2.075.000
$ 265.000	$ 1.328.000	$ 1.532.000	$ 1.736.000	$ 1.941.000	$ 2.145.000

2.1.8. El CONSTRUCTOR ofreció la oportunidad de comprar las habitaciones y obtener una rentabilidad mayor a la normal por la compra de un apartamento del mismo valor. Así mismo, se señaló que la administración del inmueble no significaría un gasto para el propietario, ya que se cubriría con la operación.

2.1.9. Teniendo en cuenta lo anterior, EL CONSTRUCTOR ofreció: i) la adquisición de bien inmueble, y ii) la participación del inmueble adquirido en un proyecto hotelero, en donde a cambio de su uso, el propietario obtendría una rentabilidad.

2.1.10. Para las compraventas de las habitaciones se suscribió inicialmente un contrato de promesa, en donde se señalaba que la operación del hotel la realizaría Hoteles Royal directamente y que estaría sometido al Régimen de Administración y Operación similar al de las otras cadenas Royal. No obstante, dicho régimen no fue puesto a disposición de los demandantes.

2.1.11. Durante la etapa precontractual los adquirentes no tuvieron acceso al Régimen de Administración y Operación del Hotel, que sería posteriormente incorporado de forma unilateral al reglamento de propiedad horizontal el día 7 de mayo de 2013 por el Constructor, al momento de incorporar la torre 7 donde actualmente funciona el Hotel.

2.1.12. Por medio de la escritura pública 650 del 7 de mayo de 2013 de la Notaría 26, EL CONSTRUCTOR de forma unilateral, adiciona para incorporar la Torre 7; no obstante, en el mismo acto incorpora el Régimen de Administración y Operación del Hotel Urban Royal Calle 26 al que quedarían sometidos los inmuebles que componen dicha torre. No hay justificación técnica para que el documento que regiría las relaciones económicas en un futuro entre el operador hotelero y los propietarios de las unidades inmobiliarias sea incorporado el reglamento de propiedad horizontal, especialmente porque cualquier modificación a ese régimen tendría que ser aprobada por la mayoría calificada de la asamblea de copropietarios en la que no sólo participarían los dueños de las unidades inmobiliarias vinculadas a hotel sino todos los copropietarios del Conjunto Residencial Mirador Takay. Es decir, las otras 6 torres. Los cuales no tenían ni tienen conocimiento y tampoco interés sobre lo que ocurra en la torre 7.

2.1.13. No existió posibilidad real o efectiva por parte mis representados para controvertir o negociar las condiciones de régimen de operación hotelera, al que finalmente terminaron adhiriendo y el que a la postre, sepultaría su inversión en un esquema contractual, que como se demostrará en el curso de este proceso, resquebraja los postulados de la buena fe contractual y lo convierte en abusivo.

2.1.14. La inclusión del régimen de administración hotelera en la forma antes descrita de manera flagrante vulneró los artículos 7, 38 y 46 de la ley 675 de 2001, pues el

constructor extralimitó la capacidad con la que contaba para modificar el régimen de propiedad horizontal la cual se circunscribía únicamente a incluir la nueva torre.

2.1.15. En la escritura de compraventa, suscrita por el CONSTRUCTOR, en calidad de VENDEDOR, con cada uno de los demandantes, se señaló en la cláusula cuarta, que las habitaciones no estaban sujetas a ningún tipo de gravamen o limitación del dominio; no obstante, adolecían de una limitación excesiva por las servidumbres incluidas en el régimen de propiedad horizontal.

2.1.16. El valor de las habitaciones osciló entre los $220.000.000 y $290.000.000 de acuerdo con el tamaño. El valor incluyó el precio de la habitación y cerca de $70.000.000 correspondiente a la dotación de la misma.

2.1.17. Los demandantes adquirieron de parte del CONSTRUCTOR, los siguientes predios, los cuales se detallan con su respectiva Escritura Pública:

Escritura pública.	**Matricula inmobiliaria.**	**Denominación/ suite.**	**Nombre o Razón social del propietario.**
Escritura No. 3048 del 19 diciembre 2013 Notaria 23 de Bogotá.	50C-1879074	603	RUIZ RIVERA HNOS S.A.S.
Escritura No. 2199 del 23 de septiembre de 2013 Notaria 23 de Bogotá	50C-1879154	1003	MAVILCO S.A.S.
Escritura No. 2317 del 03 de octubre 2013 Notaria 23 de Bogotá.	50C-1879156	1005	LARMA S.A.S.
Escritura No. 412 del 28 de febrero 2014 Notaria 23 de Bogotá.	50C-1879165	1101	GERMAN ALONSO HERNANDEZ HERNANDEZ
Escritura No. 218 del 05 de febrero 2014 Notaria 23 de Bogotá	50C-1879092	621	LUCY YANNETH REYES VELOSA

2.2. **EL REGÍMEN ABUSIVO DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN DEL HOTEL URBAN ROYAL CALLE 26 INCORPORADO AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE FORMA UNILATERAL POR EL CONSTRUCTOR Y AL QUE ESTÁN SOMETIDOS LOS INMUEBLES - SUITS**

2.2.1. En el numeral 2.1. del Régimen de Administración y Operación Hotelera, EL CONSTRUCTOR señaló que el Establecimiento Hotelero será operado y administrado por el propietario de la unidad de dominio privado denominada "Local-Hotel" y del establecimiento de comercio o por quien este designe; sin que los otros propietarios del hotel puedan modificar esta situación o designación.

2.2.2. Por medio del parágrafo II y III del artículo primero de la citada escritura pública 650, el CONSTRUCTOR constituyó, sobre todas las Unidades de Dominio Privado o habitaciones, una Servidumbre denominada por él mismo como de "Uso y Administración", a favor del predio dominante denominado "Local – Hotel" conformado por las habitaciones 501 A 509 e identificado con el No. matricula inmobiliaria 1879067.

2.2.3. Las mencionadas servidumbres, quedó además incluida en el régimen de operación hotelera, en el artículo sexto, así:

> "*SEXTO.- SERVIDUMBRES DE USO Y ADMINISTRACIÓN: Las unidades de dominio privado de que consta el Establecimiento Hotelero, denominadas habitaciones o Suits, están distinguidas en la nomenclatura interna del Establecimiento Hotelero con los números indicados en el numeral anterior, descritas y alinderadas en el artículo cuarto del reglamento de propiedad horizontal contenido en este mismo instrumento público, se gravan, en calidad de predios sirvientes, con servidumbres de Uso y Administración en favor del predio dominante denominado "Local – Hotel" descrito y alinderado igualmente en dicho artículo,* ***servidumbre consistente en el derecho permanente que tendrá el predio dominante de usar para la explotación hotelera los predios sirvientes."*** (negrita y sublinea fuera texto original)

2.2.4. En el parágrafo II del artículo primero de la escritura pública 650 el CONSTRUCTOR señaló que el derecho al uso de los Bienes de Dominio Común que le competen a las 110 habitaciones corresponde en forma exclusiva al Local-Hotel, como predio dominante de tales servidumbres y/o al operador como titular del establecimiento de comercio.

2.2.5. **El propietario de la unidad de dominio privado denominada "Local – Hotel", terminó siendo el promotor del proyecto, esto es, HOTELES ROYAL S.A**.

2.2.6. EL CONSTRUCTOR estableció en el numeral 2.4. que el **OPERADOR** al adquirir la propiedad del "Local- Hotel" adquiere automáticamente el derecho de operar el Establecimiento Hotelero y el derecho a participar de acuerdo con su coeficiente en la distribución de la contraprestación establecida por el uso de sus unidades privadas.

2.2.7. En el artículo tercero el CONSTRUCTOR estableció las obligaciones y funciones del operador y de los propietarios. En donde se señaló que el operador tendrá total autonomía para prestar los servicios de alojamiento, complementarios y administrativos, incluso podrá contratar con terceros y/o con la sociedad Hoteles Royal S.A., la ejecución de la totalidad o parte de sus obligaciones **y que su costo será asumido por la operación del Establecimiento Hotelero**. Se resalta en este punto, el palmario conflicto de intereses de la disposición indicada, pues el operador, puede contratar consigo mismo la ejecución de la operación, cuyas contraprestaciones también están a cargo de mis poderdantes en su calidad de propietarios de las suits.

2.2.8. Los numerales 3.3.1. y 3.3.2., establecieron que los propietarios deben abstenerse de cualquier acto perturbatorio de la tenencia que detenta el operador, al igual que la abstención de perturbar la servidumbre de uso y administración de que trata el artículo sexto y de interferir en las administración del establecimiento hotelero y de dar órdenes o instrucciones al personal del operador, puesto que la calidad de propietarios de las unidades de dominio privado que conforman el establecimiento hotelero, no los convierte en socios, ni accionistas, ni en participes, ni comuneros de la empresa hotelera. Esta disposición, claramente está encaminada a evitar que los propietarios ejerzan sus derechos o en su defecto quedan vedados de cualquier posibilidad a perpetuidad de ejercerlos.

2.2.9. Dentro de las "funciones" o facultades que tiene el operador, que se reitera, fueron establecidas por EL CONSTRUCTOR de forma unilateral, y por las cuales la administración del hotel se realiza de forma unilateral y arbitraria, son las siguientes:

i. **contratar al personal que considere necesario, fijando sus condiciones y remuneración;**
ii. **fijar los precios y tarifas de los servicios que preste el establecimiento hotelero;**
iii. **establecer un sistema de contabilidad;**
iv. **negociar y suscribir contratos con terceros necesarios para la operación y conservación del Establecimiento Hotelero;**
v. **adquirir todos los artículos, insumos, suministros y equipos que requiera el Establecimiento Hotelero;**
vi. **planear, preparar y ejecutar la publicidad necesaria para la promoción y posicionamiento nacional e internacional del Establecimiento Hotelero;**
vii. **afiliar el establecimiento al sistema de reservas internacionales y a una cadena internacional, que a su juicio convenga para la adecuada ocupación;**

viii. **Dar y tomar en concesión, arrendamiento u otro título parte de los servicios cuando sea económicamente favorable;**

ix. **mantenimiento y aseo del Establecimiento;**

x. **realizar los recaudos;**

xi. **pagar, con cargo a la operación, todos los costos, gastos, impuestos, retenciones, sanciones, fallos judiciales o arbitrales, multas y demás erogaciones relacionadas con la operación del Establecimiento Hotelero;**

xii. **Establecer mensualmente los resultados de la operación y entregar oportunamente a los Propietarios el canon que les corresponda**.

2.2.10. Hace aún más gravosa la situación descrita, la existencia de un **cetro de costos general de toda la cadena hotelera,** derivado de la fusión por absorción del operador con su controlante, quien pasó a operar directamente toda la cadena de hoteles, con lo cual, en la actualidad, los gastos de toda la cadena, también son descontados a mis poderdantes.

2.2.11. El esquema, que se insiste, que no deja un margen de maniobra a los propietarios, estos nada pueden hacer respecto a esta grave vulneración de sus derechos derivados de un desequilibrio contractual irrazonable y abusivo.

2.2.12. La única facultad que tienen los propietarios, dentro del Régimen de Administración y Operación del hotel, es la elección de un auditor para hacer el control de cuentas; no obstante, dado la estructura contractual establecida por EL CONSTRUCTOR, la cual permite que el operador se abstenga de entregar los documentos necesarios para realizar esta auditoría, y así lo ha hecho, pues el CONSTRUCTOR no estableció ninguna obligación del operador frente a la auditoria o herramientas coercitivas que permitan validar la operación.

2.2.13. Como se puede observar, el esquema planteado, subyuga el derecho real de dominio de los demandantes de tal forma que estos no pueden si quiera disponer, transitar, administrar, enajenar, usufructuar o cambiar las condiciones de operación de sus inversiones.

2.2.14. El numeral 4.4. establece que, como contraprestación por el uso de las unidades de dominio privado, el 85% del ingreso disponible neto (ingreso total menos gastos, costos e impuestos) se pagará a título de canon a los propietarios de las unidades privadas, incluido el operador como propietario del Local Hotel, en proporción al coeficiente de participación de cada unidad.

2.2.15. Para entender cuáles son las deducciones y gastos para obtener el **ingreso disponible neto a repartir,** el artículo 4.3. señala que los gastos, costos, e impuestos que deben ser pagados y descontados del ingreso total, son:

i. los gastos directos, en donde se incluyen hasta alimentos y bebidas.

ii. los laborales, en donde se incluye la remuneración del gerente del establecimiento hotelero, **quien podrá ser también el representante legal del Operador**;

iii. las ventas por propaganda, publicidad, gastos de representación, etc;

iv. el pago de servicios públicos y gastos de mantenimiento;

v. las primas de las pólizas;

vi. **honorarios por asesorías especiales y jurídicas, representación judicial y extrajudicial**;

vii. impuestos; descuentos y comisiones;

viii. **regalías del 3,45% de los ingresos totales que deben ser pagados a Hoteles Royal S.A – al mismo operador – como contraprestación por el derecho usufructo del nombre "Roya";** y por la transferencia de Know How;

ix. pago de "reserva de reposición" equivalente al 5% del ingreso total para reposición, reparación, y adquisición de activos de operación del Establecimiento Hotelero e Imprevistos

x. pago de "reserva especial" para atender pago de prestaciones sociales e impuesto de industria y comercio;

xi. y en general todos los demás gastos, costos, impuestos, erogaciones y reservas relacionados con la operación.

2.2.16. Nótese señor Juez, que inclusive las expensas por concepto de honorarios de profesionales del derecho que se causen por acciones judiciales que emprendan los propietarios en contra del operador, deben ser pagados por los mimos propietarios.

2.2.17. EL CONSTRUCTOR, consagró en el numeral 4.5. que el remanente del ingreso neto, es decir el 15% restante después de las deducciones antes reseñadas en el numeral 2.2.15., le corresponderá al Operador, "**quien dispondrá de él libremente**."

2.2.18. EL CONSTRUCTOR estableció en el numeral 4.6. el pago de un canon mínimo de $30.000.000 **anuales**, actualizado anualmente teniendo en cuenta el IPC, dividido entre todos los propietarios. A efectos prácticos, teniendo en cuenta que la habitación que más porcentaje detenta - con excepción del "Local Hotel" propiedad del operador-, tiene un coeficiente de 1,0099%, de acuerdo con lo anunciado, a dicha habitación le corresponderían por canon mínimo **$302.970** pesos **anuales,** es decir $**25.247 mensuales,** derivados de una inversión, que como se dijo en algunos casos, alcanzó los **$290.000.000.**

2.2.19. Desde el inicio de la operación se factura un promedio de $250.000.000 de pesos mensuales, lo que corresponde aproximadamente a 2.5 millones por habitación, sin embargo, los ingresos se disminuyen considerablemente cuando por medio del esquema de gastos y deducciones operacionales y las retribuciones al Operador establecido de forma unilateral por el operador, el ingreso disponible neto repartible es ínfimo.

2.2.20. En los primeros 5 años cada uno de los propietarios recibió en promedio aproximadamente $5.000.000 en total, como retribución por su inversión.

2.2.21. EL CONSTRUCTOR de forma unilateral, consagró en el régimen de operación hotelera que los propietarios de las unidades de dominio privado que conforman el Establecimiento Hotelero, debían entregarlas al operador (cualquiera que sea), junto con las áreas de uso comunes afectadas al uso hotelero, **totalmente dotadas, a satisfacción de éste, listas para prestar los servicios a que están afectadas.**

2.2.22. En el presente caso, queda claro que estamos frente a una falta de lealtad contractual, abuso del derecho, vulneración del principio de buena fe, desequilibrio contractual, excesiva onerosidad, perpetradas por parte del CONSTRUCTOR, que torna en abusivo las disposiciones demandadas, derivando indefectiblemente en su nulidad absoluta, y que, para resumir, se concreta en:

2.2.22.1. La regulación unilateral del Régimen de Operación Hotelera del Hotel Urban Royal Calle 26.

2.2.22.2. La inclusión de servidumbres a favor del operador como propietario del predio "Local – Hotel" en el reglamento de propiedad horizontal y las escrituras públicas

de compraventa de cada unidad privada que rompe con el equilibrio jurídico/contractual entre las partes, y que no resulta coherente con el derecho real de dominio adquirido.

2.2.22.3. La imposibilidad desmedida del ejercicio de los derechos como propietarios.

2.2.22.4. El límite desproporcionado al acceso al bien inmueble que adquirieron.

2.2.22.5. La ínfima retribución obtenida después de gastos y deducciones, desde que el Hotel está en operación.

2.2.22.6. La garantía al operador de adquirir derechos a perpetuidad, pues el régimen de operación hotelera no puede ser modificado por los compradores y en ese sentido se restringe de forma indefinida el derecho real de dominio que adquirieron los demandantes.

2.2.22.7. Que la estructura de operación del hotel establecida por el CONSTRCUTOR, la cual está sujeta al reglamento de propiedad horizontal de toda la copropiedad, fue impuesto en virtud de la posición dominante que éste ejercía respecto de los compradores, quienes no tienen la capacidad o la facultad de modificar la operación del hotel a la que va atada la remuneración que perciben y tampoco la tuvieron al momento de adquirir las unidades inmobiliarias, pues fueron establecidas de forma unilateral por el CONSTRUCTOR.

2.2.22.8. Que los propietarios de las habitaciones no tuvieron información concreta, oportuna y suficiente sobre el Régimen de Administración previamente a la adquisición de las habitaciones.

2.3. NULIDAD DEL RÉGIMEN DE OPERACIÓN HOTELERA DERIVADO DE LA VULNERACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 7, 38 Y 46 DE LA LEY 675 DE 2001.

2.3.1. El artículo 7 de la ley 675 de 2001, reza lo siguiente:

"CONJUNTOS INTEGRADOS POR ETAPAS. Cuando un conjunto se desarrolle por etapas, la escritura de constitución deberá indicar esta circunstancia, y regular dentro de su contenido el régimen general del mismo, la forma de integrar las etapas subsiguientes, y los coeficientes de copropiedad de los bienes privados de la etapa que se conforma, los cuales tendrán carácter provisional.

***Las subsiguientes etapas las integrará el propietario inicial mediante escrituras adicionales**, en las cuales se identificarán sus bienes privados, los bienes comunes*

localizados en cada etapa y el nuevo cálculo de los coeficientes de copropiedad de la totalidad de los bienes privados de las etapas integradas al conjunto, los cuales tendrán carácter provisional.

<u>En la escritura pública por medio de la cual se integra la última etapa, los coeficientes de copropiedad de todo el conjunto se determinarán con carácter definitivo.</u>

Tanto los coeficientes provisionales como los definitivos se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley." (negrita y sublínea fuera de texto original).

2.3.2. A su turno, el artículo 38 de la ley 675 de 2001, reza lo siguiente:

*"**NATURALEZA Y FUNCIONES.** La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:*

*6. **<u>Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal"</u>*** (negrita y sublínea fuera de texto original).

2.3.3. Finalmente, el artículo 46 de la ley 675 de 2001, consagra:

***"DECISIONES QUE EXIGEN MAYORÍA CALIFICADA.** Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del <u>setenta por ciento (70%)</u> de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto:*

1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce.

(…)

5. Reforma a los estatutos y reglamento.

(…)

8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente."

2.3.4. La inclusión de un Régimen de Administración de un Establecimiento Hotelero al reglamento de propiedad horizontal, no se trata de una simple adición de una nueva etapa del proyecto inmobiliario. Esa actuación, debió ser aprobada por la Asamblea General de Copropietarios en pleno.

2.3.5. El CONSTRUCTOR estaba facultado según la normatividad vigente para adicionar el reglamento de propiedad horizontal **exclusivamente** para incluir las nuevas etapas. Cualquier otra modificación necesitaba la aprobación de por lo menos el 70% de la Asamblea General de Copropietarios. Es decir, el CONSTRUCTOR se extralimitó, cuando aparte de adicionar la torre 7 del Conjunto Residencial Mirador Takay, incorporó el Régimen de Administración y Operación Hotelera del Hotel Urban Royal Calle 26, que consta como anexo de la escritura pública 650 del 7 de mayo de 2013 otorgada en la Notaría 26 del Círculo de Bogotá. En resumen, el régimen de operación hotelera debió ser documentado en un instrumento diferente al reglamento de propiedad horizontal, y suscrito entre el futuro operador y los propietarios de las unidades privadas.

3. PRETENSIONES

3.1. PRINCIPALES

3.1.1. Que se declare que el Régimen de Administración y Operación Hotelera del Hotel Urban Royal Calle 26, que fue incorporado al reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial Mirador Takay de forma unilateral por el demandando y que consta como anexo de la escritura pública 650 del 7 de mayo de 2013 otorgada en la Notaría 26 del Círculo de Bogotá es abusivo y en consecuencia está viciado de nulidad absoluta.

3.1.2. Que se declare que el artículo primero y sus parágrafos I, II y III, contenidos en la escritura pública 650 del 7 de mayo de 2013 otorgada en la Notaría 26 del Círculo de Bogotá son abusivos y en consecuencia están viciados de nulidad absoluta.

3.1.3. Que se declare que la cláusula séptima del contrato de compraventa suscrito por RUIZ RIVERA HERMANOS S.A.S. y la parte demandada el cual consta en la escritura pública 3048 del 19 de diciembre de 2013 de la Notaría 23 del Círculo de Bogotá, son abusivos y en consecuencia son disposiciones que están viciadas de nulidad absoluta.

3.1.4. Que se declare que la cláusula séptima del contrato de compraventa suscrito por MAVILCO S.A.S. y la parte demandada el cual consta en la escritura pública 2199 del 23 de septiembre de 2013 de la Notaría 23 del Círculo de Bogotá, son abusivos y en consecuencia son disposiciones que están viciadas de nulidad absoluta.

3.1.5. Que se declare que la cláusula séptima del contrato de compraventa suscrito por LARMA LTDA., y la parte demandada el cual consta en la escritura pública 2317 del 3 de octubre de 2013 la Notaría 23 del Círculo de Bogotá, son abusivos y en consecuencia son disposiciones que están viciadas de nulidad absoluta.

3.1.6. Que se declare que la cláusula séptima del contrato de compraventa suscrito por GERMAN ALONSO HERNANDEZ HERNANDEZ, y la parte demandada el cual consta en la escritura pública 412 del 28 de febrero de 2014 la Notaría 23 del Círculo de Bogotá, son abusivos y en consecuencia son disposiciones que están viciadas de nulidad absoluta.

3.1.7. Que se declare la cláusula séptima del contrato de compraventa suscrito por LUCY YANNETH REYES VELOSA, y la parte demandada el cual consta en la escritura pública 218 del 5 de febrero de 2014 la Notaría 23 del Círculo de Bogotá, son abusivos y en consecuencia son disposiciones que están viciadas de nulidad absoluta.

3.1.8. Que se condene en costas y agencias en derecho a las que haya lugar a la parte demandada.

3.2. **CONSECUENCIALES A LAS PRETENSIONES PRINCIPALES**

3.2.1. Que como consecuencia de las anteriores declaraciones se ordene la cancelación de los siguientes registros:

3.2.1.1. Las anotaciones No. 03, 04, y 07 del folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C-1879074 que corresponde a la habitación 603, propiedad en cabeza de la sociedad RUIZ RIVERA HERMANOS S.A.S.

3.2.1.2. Las anotaciones No. 03, 04, y 07 del folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C-1879154 que corresponde a la habitación 1003, propiedad en cabeza de la sociedad MAVILCO S.A.S.

3.2.1.3. Las anotaciones No. 03, 04, y 07 del folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C-1879156 que corresponde a la habitación 1005, propiedad en cabeza de la sociedad LARMA LTDA

3.2.1.4. Las anotaciones No. 03, 04 y 07 del folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C-1879165 que corresponde a la habitación 1101, propiedad que radica en cabeza del señor GERMAN ALONSO HERNANDEZ HERNANDEZ.

3.2.1.5. Las anotaciones No. 03, 04 y 07 del folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C-1879092 que corresponde a la habitación 621, propiedad que radica en cabeza de la señora LUCY YANNETH REYES VELOSA.

3.3. **SUBSIDIARIAS A LAS PRETENSIONES PRINCIPALES.**

2.3.6. Que se declare la nulidad del Régimen de Administración y Operación Hotelera del Hotel Urban Royal Calle 26, por la vulneración de los artículos 7, 38 y 46 de la ley 675 de 2001, toda vez que el demandado se extralimitó en sus facultades de modificación al reglamento de propiedad horizontal, cuando aparte de adicionar la torre 7 del Conjunto Residencial Mirador Takay, incorporó el Régimen de Administración y Operación Hotelera del Hotel Urban Royal Calle 26, que consta como anexo de la escritura pública 650 del 7 de mayo de 2013 otorgada en la Notaría 26 del Círculo de Bogotá, pues ese era un acto reservado a la aprobación de la Asamblea General de Copropietarios.

3.3.1. Que se condene en costas y agencias en derecho a las que haya lugar a la parte demandada.

3.4. **CONSECUENCIALES A LAS PRETENSIONES SUBSIDIARIAS**

3.4.1. Que como consecuencia de la anterior declaración se ordene la cancelación de los siguientes registros:

3.4.1.1. Las anotaciones No. 03, 04, y 07 del folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C-1879074 que corresponde a la habitación 603, propiedad en cabeza de la sociedad RUIZ RIVERA HERMANOS S.A.S.

3.4.1.2. Las anotaciones No. 03, 04, y 07 del folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C-1879154 que corresponde a la habitación 1003, propiedad en cabeza de la sociedad MAVILCO S.A.S.

3.4.1.3. Las anotaciones No. 03, 04, y 07 del folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C-1879156 que corresponde a la habitación 1005, propiedad en cabeza de la sociedad LARMA LTDA

3.4.1.4. Las anotaciones No. 03, 04 y 07 del folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C-1879165 que corresponde a la habitación 1101, propiedad que radica en cabeza del señor GERMAN ALONSO HERNANDEZ HERNANDEZ.

3.4.1.5. Las anotaciones No. 03, 04 y 07 del folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C-1879092 que corresponde a la habitación 621, propiedad que radica en cabeza de la señora LUCY YANNETH REYES VELOSA.

4. FUNDAMENTOS DE DERECHO.

4.1. **Abuso del Derecho**:

El artículo 95 de la Constitución prohíbe el ejercicio abusivo del derecho, señalando que toda persona tiene el deber de *"respetar los derechos ajenos y* ***no abusar de los propios****"*.

Ahora bien, la Corte Constitucional ha señalado que:

> *El abuso del derecho, según lo ha destacado esta Corporación,* ***supone que su titular haga de una facultad o garantía subjetiva un uso contrapuesto a sus fines, a su alcance y a la extensión característica que le permite el sistema****. Se presenta cuando en el ejercicio de un derecho subjetivo* ***se desbordan los límites que el ordenamiento le impone a este, con independencia de que con ello ocurra un daño a tercero****s. Es la conducta de la extralimitación la que define al abuso del derecho, mientras el daño le es meramente accidental.*
>
> *Para identificar este tipo de conductas,* ***el juez en cada caso concreto, debe orientarse a establecer "sobre la base de elementos objetivos demostrados en el proceso, [si de la conducta del titular del derecho, puede] construir su pleno convencimiento de un ejercicio abusivo y malintencionado de un derecho determinado", que por lo general será el que trascienda el marco y la finalidad que el Constituyente y el Legislador le han otorgado a una facultad individual****.*
>
> *(…)*
>
> ***cuando en principio la conducta es legítima porque está amparada por una regla que habilita al sujeto a actuar como lo hace, a la luz de un ejercicio hermenéutico que trasciende la disposición normativa singularmente considerada y bajo una óptica sistémica del ordenamiento, se llega a la conclusión opuesta.***
>
> *(…)*
>
> ***Por lo general surge a través de una interpretación aislada de una regla, que sacada del contexto normativo del que hace parte, produce una ventaja irrazonable para quien busca su aplicación y, al mismo tiempo, una desventaja para otros"***[1]

Por medio del uso del reglamento de propiedad horizontal para la regulación de la operación del hotel, así como la adición del mismo al reglamento de propiedad horizontal, se muestra como en principio EL CONSTRUCTOR, de una facultad legal que tenía, como era adherir la última etapa al conjunto residencial, reguló una situación atípica que sale de la función u objetivos de los reglamentos de propiedad horizontal.

[1] Corte Constitucional, Sentencia SU631-17

Dicha regulación por este medio, conllevó para los propietarios, la imposibilidad práctica, de modificar la estructura abusiva de operación del hotel, la cual, como se dijo, se concreta en:

1. La regulación unilateral del Régimen de Operación Hotelera del Hotel Urban Royal Calle 26.

2. La inclusión de servidumbres a favor del operador como propietario del predio "Local – Hotel" en el reglamento de propiedad horizontal y las escrituras públicas de compraventa de cada unidad privada que rompe con el equilibrio jurídico/contractual entre las partes, y que no resulta coherente con el derecho real de dominio adquirido.

3. La imposibilidad del ejercicio de los derechos como propietarios.

4. El límite desproporcionado al acceso al bien inmueble que adquirieron.

5. La ínfima retribución obtenida después de gastos y deducciones, desde que el Hotel está en operación.

6. La garantía al operador de adquirir derechos a perpetuidad, pues el régimen de operación hotelera no puede ser modificado por los compradores y en ese sentido se restringe de forma indefinida el derecho real de dominio que adquirieron los demandantes.

7. Que la estructura de operación del hotel establecida por el CONSTRCUTOR, la cual está sujeta al reglamento de propiedad horizontal de toda la copropiedad, fue impuesto en virtud de la posición dominante que éste ejercía respecto de los compradores, quienes no tienen la capacidad o la facultad de modificar la operación del hotel a la que va atada la remuneración que perciben.

8. Que los propietarios de las habitaciones no tuvieron información concreta y oportuna sobre el Régimen de Administración previamente a la adquisición de las habitaciones.

4.2. **Las Cláusulas Abusivas en la Jurisprudencia Colombiana.**

Las cláusulas abusivas, han sido estudiadas ampliamente por la Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, por ejemplo, una sentencia hito sobre esta materia, es la providencia del 2 de febrero de 2001, con ponencia del Magistrado Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo en la que señaló lo siguiente:

> *"(…) Por eso la Sala ya ha puesto de presente, con innegable soporte en las normas constitucionales reseñadas y al mismo tiempo en el artículo 830 del Código de Comercio, que en la formación de un contrato y, específicamente, en la determinación de "las cláusulas*

llamadas a regular la relación así creada, pueden darse conductas abusivas", ejemplo prototípico de las cuales "lo suministra el ejercicio del llamado 'poder de negociación' por parte de quien, encontrándose de hecho o por derecho en una posición dominante en el tráfico de capitales, bienes y servicios, no solamente ha señalado desde un principio las condiciones en que se celebra determinado contrato, sino que en la fase de ejecución o cumplimiento de este último le compete el control de dichas condiciones, configurándose en este ámbito un supuesto claro de abuso cuando, atendidas las circunstancias particulares que rodean el caso, una posición de dominio de tal naturaleza resulta siendo aprovechada, por acción o por omisión, con detrimento del equilibrio económico de la contratación (…)

(…) se advierten como características arquetípicas de las cláusulas abusivas –primordialmente-: a) que su negociación no haya sido individual; b) que lesionen los requerimientos emergentes de la buena fe negocial -vale decir, que se quebrante este postulado rector desde una perspectiva objetiva: buena fe probidad o lealtad-, y c) que genere un desequilibrio significativo de cara a los derechos y las obligaciones que contraen las partes."

Existe jurisprudencia al respecto, en un caso similar al que nos ocupa en esta oportunidad, en donde el Tribunal de Arbitramento de la Cámara de Comercio de Medellín, resolvió el pleito suscitado entre Julio Hurtado Agudelo Y Otros vs **Hotel Medellín Royal S.A.** y Complejo Medellín Royal PH, en el que señaló lo siguiente:

"La doctrina de las cláusulas abusivas se vincula normalmente al ámbito del contrato de adhesión y a la relación comerciante-consumidor, donde la posición ventajosa de una de las partes, significativa de un notorio poder contractual, se presta para establecer reglas que generan un notorio desequilibrio en la relación jurídica, atribuyendo ventajas notables para aquélla que detenta el poder normativo.

Pero nada obsta para que la doctrina referida también se extienda a negocios jurídicos unilaterales y especialmente a negocios jurídicos colectivos, como es el caso de un reglamento de propiedad horizontal que tiene un efecto vinculante frente a múltiples sujetos que no intervinieron en la celebración del acto y que terminan vinculados por el mismo, en su condición de adquirentes de un bien de dominio privado integrante de una propiedad horizontal.

Tampoco existe razón para restringir la sanción de las cláusulas abusivas a las relaciones negóciales entre comerciantes y consumidores. La razón de ser de la figura, ligada al abuso del derecho, impone su reconocimiento en cualquier relación jurídica negocial de derecho privado en la que se evidencia el ejercicio desproporcionado del poder de regulación contractual.

(…)

Aunque no es la situación típica, resulta posible que las cláusulas o reglas que contienen la desproporción tengan como objetivo la atribución a un tercero de una posición notoriamente ventajosa en detrimento de otro u otros sujetos de la relación jurídica.

(…)

La razón de ser de la cláusula abusiva es la de evitar un abuso de un poder de regulación que en principio es legítimo, pero que se ejerce por fuera de la función que atañe a la autonomía privada y que termina atribuyendo una ventaja desmedida o exorbitante a una parte o inclusive a un tercero. Es igualmente la de reivindicar el principio de la buena fe contractual que se resquebraja cuando la parte que tiene el poder regulatorio utiliza el mismo en procura de un beneficio desproporcionado que se insiste, puede ser para sí o para un tercero." (Negrilla y subrayado fuera del texto original)[2]

Cabe resaltar, que no es la primera vez que este grupo empresarial o sociedad incurre, directamente o por interpuesta persona opera establecimientos hoteleros con esquemas arbitrarios, abusivos, contrarios a principios generales del derecho y, en consecuencia, nulos.

4.3. **Doctrina de las Cláusulas Abusivas**

Prada Márquez, en su artículo "De las Cláusulas abusivas"[3], determinó ciertos elementos estructurales de dicha categoría jurídica, los cuales pueden orientar la labor de la Judicatura en el presente proceso, y que, en caso de comprobarse, indefectiblemente acarrean la nulidad de las disposiciones contractuales catalogadas como "abusivas", las conclusiones son:

"(…) – ***La calificación de abusiva de una cláusula no puede hacerse a priori, ni de manera aislada o abstracta; ya que se debe analizar el contrato en toda su integridad, teniendo en cuenta su contexto, la naturaleza de las prestaciones, el interés de las partes y lo natural del negocio, entre otros aspectos.***

- (…) ***pueden encontrarse en cualquier clase de contrato, sea de libre discusión o de adhesión, siendo más frecuentes en estos últimos***.

-***Nuestro ordenamiento permite el desequilibrio y la desigualdad en las prestaciones; por tanto, lo que se trata de evitar o subsanar son rupturas excesivas, importantes, injustificadas en la distribución natural de las obligaciones y los derechos en los contratos, principalmente en los conmutativos.***

(…) -***Se propone distinguir las cláusulas abusivas que tienen sanción propia por resultar inexistentes, ineficaces, o nulas en razón de una norma expresa que así lo***

[2] Tribunal de Arbitramento Julio Hurtado Agudelo Y Otros vs Hotel Medellín Royal S.A. y Complejo Medellín Royal PH.

[3] Prada Márquez, Yolima. "Realidades y tendencias del derecho en el siglo XXI," Tomo IV, Volumen I. Editorial Temis, octubre de 2010. Páginas 336, 337 y 338.

previó, de las que gozan de una aparente licitud cuyo contenido es existente y válido pero que a la luz de los principios constitucionales como legales, resultan vejatorias al excluir elementos naturales o al incluir accidentales sin la debida explicación o justificación que compense dicha atribución, desconociéndose la función económica del contrato, las legítimas expectativas e intereses de las partes y lo natural del negocio.

-(…) ***Aunque no existe unanimidad en las sanciones que pueden aplicarse a las cláusulas vejatorias, la ineficacia podría ser la más ajustada a su análisis subjetivo, privándolas de sus efectos. Sin embargo en nuestro ordenamiento, dicha sanción requiere norma expresa que así lo autorice; luego no existiría fundamento legal para ello aunque respetados doctrinantes sostienen que su sustento se deriva del propio artículo 830 del Código de Comercio, dado lo anterior la sanción más aproximada y ajustada sería, en nuestro concepto, la de la nulidad absoluta, sin perjuicio de explorar la posibilidad de un vicio del consentimiento por un estado de debilidad manifiesto lo que conduciría a la nulidad relativa, no obstante, consideramos que la nulidad de absoluta en lo posible parcial, para las cláusulas sin sanción determinada es la más acertada amparándose en principios legales de nuestros códigos como el de la buena fe, el de no abuso del derecho, el de la interpretación de las cláusulas ambiguas y el de los contratos conmutativos, entre otros y en principios de rango constitucional.*** (….)"

Señor Juez, tal como se puede evidenciar, la doctrina y jurisprudencia, respaldan la teoría según la cual, sí un contrato en el que una de las partes ha impuesto de forma unilateral las condiciones negociales, la exigencia respecto al cumplimiento de los postulados de la buena fe y la imposibilidad de configurar de cargas que se tornen en una limitación desproporcionada de los derechos de la parte que no concurrió a la configuración del arquetipo contractual, además de tonarse en excesivamente oneroso deviene en su nulidad absoluta. Tal es el caso del Régimen de Administración y Operación Hotelera del Hotel Urban Royal Calle 26, que consta como anexo de la escritura pública 650 del 7 de mayo de 2013 otorgada en la Notaría 26 del Círculo de Bogotá.

4.4. **Extralimitación en las atribuciones legales para modificar el reglamento de propiedad horizontal por parte del CONSTRUCTOR.**

Se constituyen un fundamento de derecho adicionales, las disposiciones consagradas en los artículos 7, 38 y 46 de la ley 675 de 2001, toda vez que el demandado se extralimitó, cuando aparte de adicionar la torre 7 del Conjunto Residencial Mirador Takay, incorporó el Régimen de Administración y Operación Hotelera del Hotel Urban Royal Calle 26, que consta como anexo de la escritura pública 650 del 7 de mayo de 2013 otorgada en la Notaría 26 del Círculo de Bogotá, pues ese era un acto reservado a la aprobación de la Asamblea General de Copropietarios

5. MEDIOS DE PRUEBA

Teniendo en cuenta que el mecanismo dispuesto para la recepción de demandas en línea no permite anexar una carpeta comprimida, a continuación anuncio los medios de prueba que se pretenden hacer

valer en el proceso, los cuales pueden ser consultados en el siguiente link de One Drive NH DEMANDA NULIDAD ABSOLUTA

5.1. **DOCUMENTALES**

5.1.1. Escritura pública 1.659 de la Notaría 41 del Círculo de Bogotá, del 29 de julio de 2003.
5.1.2. Escritura pública 907 de la Notaría 28 del Círculo de Bogotá, del 8 de mayo de 2012.
5.1.3. Escritura pública 650 del 7 de mayo de 2013 de la Notaría 26 de Circulo de Bogotá.
5.1.4. Escritura pública 3048 del 19 de diciembre de 2013 de la Notaría 23 del Círculo de Bogotá.
5.1.5. Escritura pública 2199 del 23 de septiembre de 2013 de la Notaría 23 del Círculo de Bogotá.
5.1.6. Escritura pública 2317 del 3 de octubre de 2013 la Notaría 23 del Círculo de Bogotá.
5.1.7. Escritura pública 412 del 28 de febrero de 2014 la Notaría 23 del Círculo de Bogotá.
5.1.8. Escritura pública 218 del 5 de febrero de 2014 la Notaría 23 del Círculo de Bogotá.
5.1.9. Régimen de Administración y Operación Hotelera del Hotel Urban Royal Calle 26, que fue incorporado al reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial Mirador Takay.
5.1.10. Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C-1879074 - RUIZ RIVERA HERMANOS S.A.S.
5.1.11. Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C-1879154 - MAVILCO S.A.S.
5.1.12. Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C-1879156 - LARMA S.A.S.
5.1.13. Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C-1879165 - GERMAN ALONSO HERNANDEZ HERNANDEZ
5.1.14. Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C-1879092 - LUCY YANNETH REYES VELOSA
5.1.15. Declaración del Impuesto Predial Unificado del inmueble con MI No. 50C-1879074 - RUIZ RIVERA HERMANOS S.A.S.
5.1.16. Declaración del Impuesto Predial Unificado del inmueble con MI No. 50C-1879154 - MAVILCO S.A.S.
5.1.17. Declaración del Impuesto Predial Unificado del inmueble con MI No. 50C-1879156 - LARMA S.A.S.
5.1.18. Declaración del Impuesto Predial Unificado del inmueble con MI No. 50C-1879165 - GERMAN ALONSO HERNANDEZ HERNANDEZ
5.1.19. Declaración del Impuesto Predial Unificado del inmueble con MI No. 50C-1879092 - LUCY YANNETH REYES VELOSA
5.1.20. Contrato de promesa de compraventa del inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C-1879074 - RUIZ RIVERA HERMANOS S.A.S.
5.1.21. Contrato de promesa de compraventa del inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C-1879154 - MAVILCO S.A.S.
5.1.22. Contrato de promesa de compraventa del inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C-1879156 - LARMA S.A.S.

5.1.23. Contrato de promesa de compraventa del inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C-1879165 - GERMAN ALONSO HERNANDEZ HERNANDEZ

5.1.24. Contrato de promesa de compraventa del inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C-1879092 - LUCY YANNETH REYES VELOSA

5.1.25. Extractos emitidos por el operador de las Suits o habitaciones Nos. 603 – 1003 -1005 -1101 – 621 en donde consta las ínfimas retribuciones que corresponden a los años 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021.

5.2. **INTERROGATORIO DE PARTE**

5.2.1. Solcito que se ordene citar y hacer comparecer a **BERNARDO IGNACIO ESCALLON MAINWARING**, representante legal de **CONSTRUCCIONES FUTURA 2000 S.A CONSTRUCCIONES FUTURA 2000 S.A** para que absuelva interrogatorio de parte que oralmente le formularé en audiencia, el señor Escallón puede ser citado en el domicilio social o al correo electrónico liliana.cortes@bescallon.com

5.2.2. Solcito que se ordene citar y hacer comparecer a **CLAUDIA MARCELA FLORIANO**, representante legal de **CONJUNTO MIRADOR DE TAKAY PH** para que absuelva interrogatorio de parte que oralmente le formularé en audiencia, la señora Floriano puede ser citada al correo electrónico Admontakay08@gmail.com

5.3. **TESTIMONIALES**

5.3.1. Sírvase señor Juez citar y hacer comparecer al señor Anderson Alexander Tuativa Peña, domiciliado en la ciudad de Bogotá, quien ostenta la calidad de comprador de la Suit 1106 en la torre 7 del Conjunto Residencial Mirador Takay en donde opera el Hotel Urban Royal Calle 26, este testimonio es conducente, pertinente y útil, ya que puede ilustrar al Despacho sobre las condiciones quien podrá dar cuenta al despacho sobre todos los aspectos relacionados con la etapa precontractual y contractual, en otras palabras sobre el iter contractual que genero una imposición de condiciones abusivas por parte del CONSTRUCTOR/VENDEDOR. El testigo podrá ser citado en la Carrera 68C No. 23 – Torre 2 Apto 804 Ciudad Salitre – Conjunto AltraGracia y en el correo electrónico atp7421@gmail.com

5.3.2. Sírvase señor Juez citar y hacer comparecer al señor Oscar Hernando Ussa Parra, domiciliado en la ciudad de Bogotá, quien ostenta la calidad de contador y gerente de Consultorías y Auditorias Ussa Ltda., este testimonio es conducente, pertinente y útil, toda vez que fue el auditor nombrado en los años 2017 y 2018 de la SOCIEDAD OPERADORA URBAN ROYAL CALLE 26 S.A.S., quien dará cuenta sobre lo afirmado en el hecho 2.2.12. y podrá ilustrar al Despacho, en la demostración de que la “facultad”

entregada por EL CONSTRUCTOR a los propietarios de nombrar un auditor, en realidad es inane, confirmando lo abusivo del esquema contractual demandado. El testigo podrá ser citado en Av Cra 60 No 22-99 Bloque 2 Of.601 y en el correo electrónico oussa_9@hotmail.com

6. ANEXOS

6.1. Los poderes otorgados al suscrito para la presentación de esta demanda, otorgados según las previsiones del artículo 5 del Decreto 806 de 2020. Para acreditar la debida representación, se aportan los mensajes de datos enviados por cada uno de los demandantes a la dirección electrónica del suscrito, la cual consta en el registro nacional de abogados. Cada uno de los mensajes de datos contiene adjunto un documento pdf, en el que consta el memorial poder. Adicionalmente, los documentos pdf se allegan por separado para facilitar el acceso y consulta del Despacho. Todo lo anterior, puede ser consultado en el siguiente link de One Drive NH DEMANDA NULIDAD ABSOLUTA

6.2. Certificados de existencia y representación de legal de: RUIZ RIVERA HNOS S.A.S., Mavilco S.A.S., Larma S.A.S., CONSTRUCCIONES FUTURA 2000 S.A. y CONJUNTO MIRADOR DE TAKAY PH.

6.3. Tarjeta Profesional de abogado, cédula de ciudadanía del suscrito.

7. MEDIDA CAUTELAR.

Comedidamente solicito su señoría que ordene librar la medida cautelar de inscripción de la demanda en el registro público de instrumentos públicos de Bogotá, conforme a lo establecido en el literal a) del numeral 1 del artículo 590 del Código General del Proceso, teniendo en cuenta que existen pretensiones subsidiarias que recaen sobre derechos reales (servidumbres) respecto de los inmuebles que se identifican a continuación:

7.1.1. Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C-1879074 - RUIZ RIVERA HERMANOS S.A.S.
7.1.2. Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C-1879154 - MAVILCO S.A.S.
7.1.3. Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C-1879156 - LARMA S.A.S.
7.1.4. Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C-1879165 - GERMAN ALONSO HERNANDEZ HERNANDEZ.
7.1.5. Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C-1879092 - LUCY YANNETH REYES VELOSA

8. COMPETENCIA Y CUANTÍA.

Señor Juez, es usted el competente para conocer del presente asunto, puesto que, al ser un proceso en el que no se presentan pretensiones patrimoniales con carácter indemnizatorio, por lo cual no hay cuantía, y teniendo en cuenta que no existe una regulación específica que regule la competencia en este tipo de asuntos, se deberá aplicar el numeral 11 del artículo 20 del Código General del Proceso, el cual dictamina que los jueces civiles del circuito tendrán competencia sobre los demás asuntos que no estén atribuidos a otro juez; de esta manera, al ser esta la competencia residual, legalmente, le corresponde conocer del presente asunto.

Sin perjuicio de lo anterior, en el presente proceso están inmersos bienes inmuebles, que su valor total de acuerdo a los establecido en el avaluó catastral, ascienden a $1,015,678,000 (que se relacionan más adelante), siguiendo lo descrito en el artículo 25 C.G.P, al ser una cuantía que excede los 150 salarios mínimos legales mensuales vigentes, según los parámetros sentados en el artículo 20 del C.G.P en su numeral 1, la competencia le corresponderá al juez civil de circuito.

Matrícula Inmobiliaria	Denominación/Suite	Avalúo Catastral
50C-1879074	603	$ 198.133.000
50C-1879154	1003	$ 201.520.000
50C-1879156	1005	$ 215.280.000
50C-1879165	1101	$ 195.260.000
50C-1879092	621	$ 207.485.000
Total		**$ 1.017.678.000**

9. NOTIFICACIONES.

9.1. Los demandantes podrán ser notificados en la dirección de correo electrónico notificaciones notificaciones@gha.com.co

9.2. El CONSTRUCCIONES FUTURA 2000 S.A. podrá ser notificado en la Cra 11 A No. 93A-22 Ofc 302 en Bogotá D.C. liliana.cortes@bescallon.com, en cumplimiento de lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 8 del decreto 806 de 2020, la dirección electrónica fue obtenida del Certificado de Existencia y Representación Legal emitido por la Cámara de Comercio de Bogotá.

9.3. CONJUNTO MIRADOR DE TAKAY PH podrá ser notificado en CARRERA 32 A # 25 B – 75 y al correo electrónico admontakay08@gmail.com en cumplimiento de lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 8 del decreto 806 de 2020, la dirección electrónica fue de las comunicaciones remitidas directamente por la administración de la propiedad horizontal. También aparece en la página web del conjunto residencial en https://miradordetakay.com/category/blog/

9.4. El suscrito podrá ser notificado en la Carrera 11a No 94a - 56 of. 402 en Bogotá D.C. y al correo electrónico notificaciones@gha.com.co

Cordialmente,

GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA.
C.C. No 19.395.114 de Bogotá
T. P. No. 39.116 del C. S. de la J.