

17 de marzo de 2025

Doctora

NATALIA ANDREA MORENO CHICUAZUQUE
JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ.

Enviado por email: ccto36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Re. Proceso verbal de nulidad.

Demandante: RUIZ RIVERA HERMANOS S.A.S. y otros (en adelante, los "Demandantes")

Demandado: Hotel Royal S.A. y otros. (en adelante, los "Demandados")

Rad. No. 110013103036-2022-00222-00

Asunto: Contestación de la demanda

ESTEBAN ISAZA RAMIREZ, mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi firma, en mi calidad reconocida de apoderado especial de **HOTELES ROYAL S.A.** (en adelante, "Hoteles Royal" o la "Demandada"), presento **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA** presentada por los Demandantes, en los siguientes términos.

I. CONSIDERACIÓN PRELIMINAR

Hoteles Royal fue notificada personalmente de la admisión de la demanda el 17 de febrero de 2025, tal como lo establece el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022.

En consecuencia, dentro del término establecido para ello, el 21 de febrero de 2025, Hoteles Royal presentó al Despacho, con copia a los Demandantes, memorial de recurso de reposición al auto admisorio de la demanda y, en subsidio, solicitud de sentencia anticipada.

En ejercicio de su derecho a la defensa, el 28 de febrero de 2025, los Demandantes se pronunciaron sobre el recurso de reposición y la solicitud de sentencia anticipada.

En esta oportunidad, propusieron que el recurso de reposición fue radicado extemporáneamente.

Aquella afirmación fue argumentada en que existía constancia de acuse de recibo del 17 de febrero de 2025, entonces supuestamente el término para recurrir la admisión de la demanda corrió entre el 18 de febrero de 2025 y el 20 de febrero de 2025.

Dicho entendido, consideran los Demandantes, corresponde a la lectura del artículo 8 de la Ley 2213 de 2022 que dice:

“La notificación personal se entenderá realizada una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al envío del mensaje y los términos empezarán a contarse cuando el iniciador recepcione acuse de recibo o se pueda por otro medio constatar el acceso del destinatario al mensaje.”

Y como, argumento de autoridad, presentan una serie de sentencias de la Corte Suprema de Justicia (STC16733-2022 y STC4737-2023) y del Tribunal Superior de Bogotá (Exp. 2022-00006-01, del 6 de diciembre de 2023).

De estas sentencias, para los Demandantes se puede concluir que *“(…) si bien no es una carga probar que al destinatario le llegó el mensaje o que este pudo leerlo -pues esta situación se presume pasados dos días hábiles-, si finalmente es probada la fecha del recibo del mensaje, el término de traslado inicia su conteo al día siguiente de dicha fecha.”*

Consideramos que dicha conclusión no es de recibo, ni encuentra fundamento en la jurisprudencia reciente.

En auto del 19 de febrero de 2025, correspondiente al proceso de radicado 2022-00401, el Tribunal Superior de Bogotá resolvió el recurso de apelación promovido por la parte demandada de un proceso en el que se replicó el escenario que proponen los Demandantes, fundamentado, inclusive, en la misma providencia del 6 de diciembre de 2023.

Respecto a esta posición, el H. Tribunal cambió su postura, explicando que:

“Esta Sala Unitaria estima que la posición del estrado judicial desconoce el entendimiento jurisprudencial más garantista que se le ha dado a los dos hitos o escenarios diferentes previstos en el citado artículo 8 de la Ley 2213 de 2022: el del momento en que queda notificado el extremo pasivo; y, de otra parte, la oportunidad en la cual el término de traslado de la demanda empieza a correr.

Esto se traduce en que la notificación se entiende surtida dos días después del envío del mensaje de datos y, realizado el enteramiento por esa senda, iniciará el término de traslado a correr. En sentencia STC 10689-2022, la Corte Suprema de Justicia diferenció ambos fenómenos, para dejar sentado;

“Ahora bien, prima facie, ambos segmentos de la norma estarían llamados a operar de forma concatenada; primero se materializa una forma especial de notificación personal – dos días después del envío del mensaje-, y a renglón seguido inicia a discurrir el traslado pertinente”.

(…)

*El término de traslado de la demanda se concede al extremo pasivo en el auto admisorio de la demanda (art. 91 C.G.P, inciso 1), de ahí que, si el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, expresamente prevé que se entiende realizada la notificación a los dos días hábiles siguientes al envío de la misiva, entonces, **solo puede decirse que la oportunidad procesal para contestar la demanda, por tratarse de un término concedido fuera de audiencia, empieza a computarse al siguiente día hábil a su enteramiento (dos días después del envío del mensaje de***

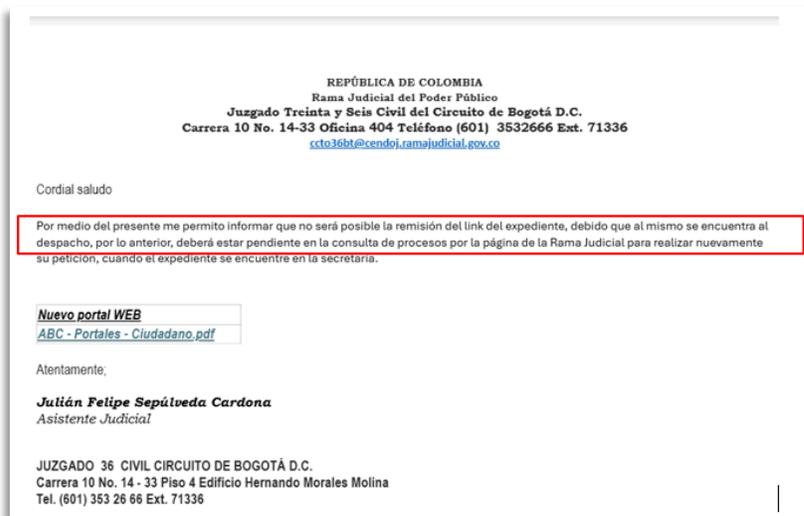
datos)." (énfasis añadido)

Así las cosas, el término de traslado del auto admisorio de la demanda, sea para recurrirlo o contestarla, comienza a correr, si o si, pasados dos días desde la recepción del correo electrónico, sin importar si con anterioridad se acusa recibo o, incluso, apertura del mensaje.

Adicionalmente, debe tenerse en cuenta que, de acuerdo con el sistema de consulta de procesos de la página de la Rama Judicial, el proceso se encuentra al Despacho desde el 30 de enero de 2025, por lo que de acuerdo con el artículo 118 del CGP no están corriendo términos, incluido el correspondiente para que Hoteles Royal conteste la demanda¹.

2025-02-12	Recepción memorial	CUMPLIMIENTO REQUERIMIENTO	2025-02-12
2025-01-30	Al despacho		2025-01-30
2025-01-27	Recepción memorial	ALLEGA PODER Y OTRO	2025-01-28
2025-01-14	Fijación estado	Actuación registrada el 14/01/2025 a las 16:43:20.	2025-01-15 2025-01-15 2025-01-14

Tanto así que, el Despacho le negó a Hoteles Royal el acceso al expediente digital cuando le fue solicitado, lo que además supone la interrupción del proceso, tal como lo ha dispuesto la Corte Suprema de Justicia (STC 1678-2022) al disponer que tal es el efecto que merecen "(...) las deficiencias tecnológicas, carencia de destrezas en el manejo de herramientas digitales y/o falta de acceso a los expedientes electrónicos (...)".



En consecuencia, fue oportuno el recurso de reposición presentado por Hoteles Royal al auto admisorio de la demanda.

Ahora bien, se deja expresa constancia que con la presentación de la contestación de la demanda **no puede entender el Despacho que de alguna manera Hoteles**

¹ ARTÍCULO 118. "(...) Mientras el expediente esté al despacho no correrán los términos, sin perjuicio de que se practiquen pruebas y diligencias decretadas por autos que no estén pendientes de la decisión del recurso de reposición. Los términos se reanudarán el día siguiente al de la notificación de la providencia que se profiera, o a partir del tercer día siguiente al de su fecha si fuera de cúmplase. (...)".

Royal renuncia a los reproches hechos en el recurso de reposición al auto admisorio de la demanda, sobre la competencia del juzgado dada la existencia de la cláusula compromisoria y, en subsidio, la necesidad de integrar el contradictorio llamando a los demás propietarios de las habitaciones del Hotel Urban Royal Calle 26 (en adelante, el "Hotel") y las falencias formales del escrito de demanda.

Tampoco puede entenderse que dejamos de lado la solicitud de sentencia anticipada, dado que consideramos que se ha configurado la prescripción extintiva sobre la posibilidad que tenían los Demandantes para alegar cualquier supuesta falencia sobre el Régimen de Administración y Operación del Hotel Urban Royal Calle 26 (en adelante, el "Contrato de Operación").

Mucho menos que renunciamos al término de traslado para contestar la demanda en debida oportunidad, que comenzará a correr una vez el Despacho resuelva el recurso presentado, el expediente pase a secretaría y se nos dé acceso a través de la remisión del vínculo de acceso correspondiente.

Presentamos este escrito de contestación de la demanda con el único propósito de no dar lugar a que, como producto de la discusión trabada sobre la oportunidad del recurso de reposición al auto admisorio, se llegare a entender que se venció el término del traslado dispuesto en el artículo 369² del Código General del Proceso (en adelante, "CGP") sin habernos pronunciado sobre los hechos y las pretensiones propuestas por los Demandantes.

Por lo anterior, y le ponemos de presente de nuevo al Despacho con el propósito de hacer énfasis en ello, consideramos que no ha comenzado a correr el término de 20 días dispuesto en el artículo 369 del CGP, toda vez que no está en firme el auto admisorio de la demanda y se nos ha denegado el acceso al expediente por encontrarse al Despacho.

De ahí que nos reservemos el derecho de presentar la contestación de la demanda o ratificarnos en esta cuando se resuelva el recurso de reposición presentado por Hoteles Royal en contra del auto admisorio de la demanda, el expediente pase a Secretaría y se nos dé traslado para contestar la demanda y acceso al expediente.

II. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

Manifiesto que me opongo a todas y cada una de las pretensiones formuladas en la demanda, por carecer por completo de sustento fáctico y jurídico, en los siguientes términos:

A. Pronunciamiento frente a las pretensiones denominadas "PRINCIPALES".

1. A la pretensión 3.1.1

² "Artículo 369. Traslado de la demanda. Admitida la demanda se correrá traslado al demandado por el término de veinte (20) días."

Dice la pretensión 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.”*

ME OPONGO a esta pretensión, pues no existe vicio alguno sobre el Contrato de Operación o abuso alguno en su formación, contenido o aplicación, mucho menos puede calificarse de absolutamente nulo.

Las razones son las siguientes:

- i. Los Demandantes conocieron de la existencia del Contrato de Operación y del sistema de servidumbres voluntarias que gravan las suites de las que son propietarios y el Local – Hotel, y al serles exigible que desplegaran actos diligentes y cuidados para la celebración de los contratos, su aceptación a la promesa de compraventa y a la compraventa implica su conformidad con el Contrato de Operación**

Los Demandantes declararon que conocían el régimen de propiedad horizontal al que está sometido el Conjunto Residencial Mirador de Takay P.H. (en adelante, “Mirador de Takay”).

NOVENA. ACEPTACION. EL COMPRADOR, de las condiciones civiles y personales atrás mencionadas y manifiesta: -----
a) Que aceptan esta escritura, la venta que se hace y las estipulaciones en ella contenidas, por estar en todo a su entera satisfacción y de acuerdo a lo convenido. b) que conocen y aceptan y se obligan a cumplir el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial Mirador de Takay - Propiedad Horizontal, del cual forma parte el inmueble adquirido por esta escritura. -

EL(LOS) COMPARECIENTE(S) HACE(N) CONSTAR QUE: Ha(n) verificado cuidadosamente su(s) nombre(s) completo(s), estado(s) civil(es), el(los) número(s) de su(s) documento(s) de identidad, la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s), área(s), linderos y demás especificaciones del(los) inmueble(s) objeto de este instrumento; igualmente declara(n) que todas las estipulaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y, en consecuencia, asume(n) la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en las mismas. Conoce(n)

Este fue el instrumento por el que se individualizaron cada una de las habitaciones objeto de compra, de ahí que estableciera las dimensiones y linderos de cada una de ellas y, además, determinaba su destinación y uso.

Fíjese que en la escritura pública 218 del 5 de febrero de 2014, por la que Lucy Yanneth Reyes Velosa y Ana Paulina Camacho Castellanos, como compradoras, y

Construcciones Futura 2000 S.A.S. (en adelante, "Construcciones Futura"), como vendedora, celebraron el contrato de compraventa sobre la habitación 621, expresamente consta que la habitación hace parte del Hotel, ubicado en el Mirador de Takay, que se trata de una habitación hotelera y, además, consta en el parágrafo del artículo primero -Objeto, que:

*"Tanto las zonas comunes como las unidades privadas del HOTEL URBAN ROYAL CALLE 26 tienen **destinación estricta y exclusivamente para el funcionamiento de un establecimiento hotelero de primera categoría, operado bajo una explotación unitaria y en desarrollo de tal destinación**, para la venta de los servicios de alejamiento, venta de alimentos y bebidas, servicio de lavandería, comunicaciones y demás inherentes a la actividad hotelera, **en la forma establecida en el Régimen de Administración y Operación del hotel. El mencionado Régimen de Administración y Operación al cual estará sometido el Hotel, estará soportado jurídicamente en un sistema de servidumbres**, según el cual las unidades privadas denominadas suites serán gravadas, en calidad de predios sirvientes, con servidumbre de "administración y uso" en favor de la unidad denominada Local-Hotel. A su vez, la unidad denominada Local - Hotel será gravada, e calidad de predio sirviente, con servidumbre de "servicios complementarios" en favor de las demás unidades denominadas suites." (Énfasis añadido).*

Las mismas aclaraciones y contenido se encuentran en la escritura pública 2199 del 23 de septiembre de 2013, por la que Constructora Futura y Mavilco S.A.S., representada por Mario Vergara Corradine, celebraron el contrato de compraventa de la habitación 1003; en la escritura pública 412 del 28 de febrero de 2014, por la que Germán Alonso Hernández Hernández adquirió la propiedad de la habitación 1101; en la escritura pública 2317 del 3 de octubre de 2013, por la que Larma S.A.S., representada por Juan Vicente Isaza Ocampo, adquirió la habitación 1005; en la escritura pública 3048 del 19 de diciembre de 2013, por la que Ruiz Rivera Hermanos S.A.S., representada por María Constanza Ruiz Rivera, adquirió la habitación 603.

Igualmente, en las promesas de compraventa se les había anunciado de la existencia de regímenes de administración y operación similares al que iba a regir para la operación del Hotel.

En los numerales 1.4, 1.5. y 1.6. de los antecedentes de las promesas de compraventa contaba que:

"1.4. El Hotel se denominará HOTEL URBAN ROYAL CALLE 26, y será sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, en cumplimiento de la Ley 675 de 2001.

1.5. El HOTEL URBAN ROYAL CALLE 26 será operado por Hoteles Royal S.A., directamente y será sometido a un régimen especial de Administración y Operación Hotelera. Este régimen de administración será similar en cuanto a su contenido y resultados, jurídica y económicamente, a los establecidos en los hoteles de la cadena Royal; Hacienda Royal, Andino Royal y Boheme Royal, localizados en la ciudad de Bogotá y el hotel Medellín Royal ubicado en la ciudad de Medellín, de manera tal que el Establecimiento Hotelero será administrado por la sociedad propietaria de la mencionada unidad privada denominada Local - Hotel y del establecimiento de comercio denominado Hotel Urban Royal Calle 26. Respecto de los regímenes correspondientes a los hoteles antes

mencionados, el Régimen de Administración y Operación del Hotel Urban Royal Calle 26, tendrá el siguiente parámetro fundamental:

- 1.5.1. La contraprestación que recibirá mensualmente el Operador hotelero, por la operación del hotel, será del 15% del denominado Ingreso Disponible Neto.
- 1.6. El mencionado Régimen de Administración y Operación al cual estará sometido el Hotel estará soportado jurídicamente en un sistema de servidumbres, según el cual las unidades privadas denominadas suites serán gravadas, en calidad de predios sirvientes, con servidumbre de "administración y uso" en favor de la unidad denominada Local – Hotel. A su vez, la unidad denominada Local – Hotel será gravada, en calidad de predio sirviente, con servidumbre de "servicios complementarios" en favor de las demás unidades denominadas suites."

Esto se reflejó en el contenido de la cláusula segunda, que estableció en sus párrafos el estado de entrega de las suites, su integración al Hotel y el sometimiento al sistema de servidumbres, así como la identidad del operador.

"PARÁGRAFO PRIMERO: La transferencia del inmueble objeto del presente contrato, incluye la construcción en obra gris, los acabados y la dotación o equipamiento necesarios para la operación del Hotel Urban Calle 26.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El inmueble que se promete en venta mediante este documento, hará parte del Establecimiento Hotelero denominado HOTEL URBAN ROYAL CALLE 26, y será operado por el propietario de la unidad denominada Local – Hotel, o por quien éste designe, según el de Régimen de Administración y Operación del mismo.

PARÁGRAFO TERCERO: La suite objeto del presente contrato, será gravada con servidumbres de administración y uso en favor de la unidad denominada Local – Hotel. A su vez, la unidad denominada Local – Hotel será gravada con servidumbre de servicios complementarios en favor de la Suite prometida en venta."

No queda duda que para los Demandantes era clara la naturaleza del negocio que celebraban y la destinación que tendrían las habitaciones para el desarrollo de la actividad hotelera, por lo que los Demandantes eran conscientes desde antes de la celebración de los contratos de compraventa de las habitaciones que el Hotel sería operado por Hoteles Royal, de acuerdo con el Contrato de Operación.

Adicionalmente, si se tiene en cuenta que tanto en los contratos preparatorios de promesa, como en los de compraventa por los que se hicieron a la propiedad de las suites, los Demandantes debieron haber satisfecho la carga y diligencia que le asiste, tanto como la dispuesta a un buen padre de familia como la que le corresponde a un buen hombre de negocios.

Como se prueba con los mismos documentos aportados por los Demandantes, desde las promesas de compraventa se les había anunciado y aceptaron la existencia del Contrato de Operación, la remuneración dispuesta para Hoteles Royal y la existencia del sistema de servidumbres. Igualmente, la existencia de otros regímenes, que podían consultar si así lo llegaran a considerar.

Con esto Construcciones Futura cumplió su carga de información.

A ellos les correspondía, si lo consideraran necesario, hacerse a la información que estimaran prudente antes de manifestar la voluntad de prometer la compra, así como para celebrar el contrato de compraventa.

Ahora bien, las promesas de compraventa presentadas por los Demandantes dan cuenta que en ellas se les avisa a los promitentes compradores que existirá un Contrato de Operación que será similar a los regímenes de operación y administración que rigen en otros hoteles de la cadena Hoteles Royal; también se pone de presente la existencia del sistema de servidumbres y del sometimiento de las suites al reglamento de propiedad horizontal de Mirador de Takay (en adelante, el "Reglamento"); finalmente, que las suites estarían gravadas con la servidumbre de "uso y administración" y se beneficiarían de la de "servicios complementarios".

En los anexos de la demanda, constan las promesas de compraventa de cuatro de los cinco Demandantes. En estas se da cuenta que la de Larma S.A.S. y Mavilco S.A.S. se perfeccionaron en enero de 2012, antes de que el Contrato de Operación adicionara el Reglamento por medio de la escritura pública 650 del 7 de mayo de 2013.

Por otro lado, las promesas de compraventa de Lucy Reyes y Germán Hernández fueron firmadas con posterioridad al 7 de mayo de 2013, el 13 de diciembre de 2013 y el 20 de mayo de 2013, respectivamente, por lo que ya podían consultar los términos del Contrato de Operación dentro del Reglamento .

De la de Ruiz Rivera Hermanos S.A.S. no se encontró asiento probatorio anexo a la demanda.

Por lo anterior, decir que no conocieron los términos del Contrato de Operación, tal como lo hacen en el numeral 2.2.22.8 de la demanda, es una confesión de su actuar negligente en la preparación de los contratos en los que participaron.

Para Larma S.A.S., Mavilco S.A.S. y Ruiz Rivera Hermanos S.A.S., sociedades comerciales que en su objeto incluyen de alguna forma la inversión en bienes inmuebles, les era exigible la debida diligencia de un hombre de negocios. La que, al menos, implica que hubieran requerido a Hoteles Royal sobre los demás regímenes de operación y administración o a Construcciones Futura sobre los términos del Contrato de Operación y su adición al Reglamento.

Para Lucy Reyes y Germán Hernández la situación empeora, pues para ellos era exigible consultar el Reglamento, al que ya se había adicionado el Contrato de Operación por la escritura pública 65' del 7 de mayo de 2013.

Adicionalmente, es necesario ponerle de presente al Despacho que para Larma S.A.S. y Mavilco S.A.S. la operación bajo el modelo de Hoteles Royal no era algo novedoso, pues ellos son propietarias de otras suites

Larma S.A.S. es propietaria desde 1994 de las suites 308 y 504 del Hotel Avani Royal Zona T, desde 1994 y 1992.

Mientras Mavilco S.A.S. es, propietaria de la suite 804 del Hotel NH Collection Bogotá Teleport Royal desde 2015, pero previo a ello, había sido propiedad de Mario Vergara Corradine, quien participó en la transformación por la que de sociedad de responsabilidad limitada pasó a ser S.A.S. y hoy funge como representante legal de la sociedad.

ACCIONISTA	ACCIONES	CAPITAL (\$)	%
MARIO VERGARA CORRADINE C.C. No. 19.439.733, con domicilio en Bogotá	50	\$50.000	50%
VILMA CONSUELO FERNANDEZ PULIDO C.C. No. 51.598.638, con domicilio en Bogotá	50	\$50.000	50%
TOTAL	100	\$100.000	100%

Por lo que para ellas, no resulta ser novedad lo consagrado en el Reglamento o en el Contrato de Operación.

Así, la falta de diligencia y cuidado de los Demandantes no fundamenta ningún abuso y, mucho menos, una nulidad sea tanto absoluta como relativa.

ii. Las razones que exponen los Demandantes para presentar un supuesto abuso que fundamente la nulidad del Contrato de Operación, no encuentran fundamento y su análisis da cuenta de la validez de aquel

Los Demandantes pretenden presentar el Contrato de Operación como abusivo, y, para ello, en el numeral 2.2.22. de la demanda realizan un listado de las supuestas razones en las que se concretaría la nulidad absoluta del Contrato de Operación. Sin embargo, ninguna de ellas da cuenta del alegado carácter abusivo del Contrato de Operación o de su supuesta nulidad.

a. La supuesta unilateralidad del Contrato de Operación era conocida por los Demandantes y, además, satisfizo las exigencias del régimen de propiedad horizontal, toda vez que se trató de la adición al reglamento de propiedad horizontal de Mirador de Takay conforme a la Ley 675 de 2001 y a las facultades que se había reservado Construcciones Futura para un conjunto integrado por etapas, sin que esto supusiera la existencia de una posición dominante por parte de Construcciones Futura

La primera supuesta razón es la unilateralidad del Contrato de Operación. Para los Demandantes, Construcciones Futura fijó los términos del Contrato de Operación por sí sola y sin la participación de los Demandantes. Igualmente, los incluyó en el reglamento de propiedad horizontal de Mirador de Takay (en adelante, el "Reglamento") sin atender al régimen de propiedad horizontal.

El Contrato de Operación puede ser contenido en el Reglamento, de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001.

El artículo 5 de la Ley 675 de 2001 establece que *“Además de este contenido básico, los reglamentos de propiedad horizontal incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de esta ley y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento del edificio o conjunto.”*

Además, el párrafo tercero del mismo artículo dice que *“Los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial podrán consagrar además del contenido mínimo previsto en esta ley, regulaciones tendientes a preservar el ejercicio efectivo y continuo de la actividad mercantil en los bienes privados, y a propender por su ubicación según el uso específico o sectorial a cual se encuentren destinados, así como las obligaciones específicas de los propietarios en relación con sus bienes privados.”*

Así pues, el Contrato de Operación es, precisamente, un conjunto de reglas que gobiernan el funcionamiento de la Torre Hotel, que hace parte del edificio Takay Prisma, y, además, preserva el ejercicio de la actividad de hospedaje al consagrar una serie de obligaciones a los propietarios de los bienes privados, considerando que aquella es una actividad mercantil según establece el artículo 1192³ del Código de Comercio, teniendo en cuenta que Hoteles Royal tiene por objeto la prestación de servicios de hospedaje.

Por lo anterior, el contenido del Contrato de Operación está permitido para que sea parte del Reglamento, contrario a lo que afirman los Demandantes.

Ahora bien, la inclusión del Contrato de Operación en el Reglamento se dio como consecuencia de la permisión que se le da al propietario inicial en el régimen de propiedad horizontal, facultades que se reservó Construcciones Futura para adicionarlo.

Establece el artículo 7 de la Ley 675 de 2001 que:

“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. (...) (énfasis añadido)

En tal sentido, en la escritura pública 1659 del 29 de julio de 2003, que corresponde al Reglamento, Construcciones Futura anunció que el Mirador de Takay se trataba de un conjunto por etapas y se reservó la potestad para realizarlas.

En las declaraciones hechas por Construcciones Futura en dicha escritura se lee que:

³ “Artículo 1192. El contrato de hospedaje será mercantil cuando el alojamiento y servicios accesorios se presenten por empresas dedicadas a esta actividad.”

“En el predio que se distingue en el plano urbano aprobado, como la Manzana “1” se construirá el Conjunto denominado MIRADOR DE TAKAY, el cual a su vez se ejecutará en etapas constructivas cada una de las cuales se denominará Torre o etapa.”

Y más adelante dice que:

“La adición al presente reglamento se realizará directamente por el constructor y primer propietario sin necesidad de consentimiento de la asamblea.”

En consecuencia, Construcciones Futura se reservó tal facultad, como consta en el artículo 89, “Legalización de las torres de las demás etapas”, de tal escritura:

*“Igualmente esta facultad comprenderá la de hacer las solicitudes de licencias y demás actos requeridos en una de las Curadurías urbanas o ante otra entidad o persona que en un futuro se le delegue esta función pública, inclusive la de solicitar la modificación de la Licencia de urbanismo, así como de adelantar las gestiones necesarias y notificarse de cualquier acto administrativo. **De la misma forma se autoriza al constructor para reformar y adicional el reglamento con el fin de incorporar las modificaciones y para elevar a escritura pública a su cargo cada reforma y adición que haga a este reglamento y obtener su inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.** Con la firma de la escritura de transferencia de dominio de las unidades sus propietarios aceptan las disposiciones aquí consagradas, y por tanto no se requerirá autorización posterior de la asamblea ni de ningún propietario.”*

De esto se da cuenta en la escritura pública 650 del 7 de mayo de 2013. En las manifestaciones hechas por Construcciones Futura se diferencian las escrituras públicas que modifican el Reglamento de aquellas que lo adicionaron para incorporar las demás torres.

Adicionalmente, en las declaraciones tercera y cuarta consta “Que el CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE TAKAY, se encuentra integrado y desarrollado por Etapas, tal como se dejó consignado en la Escritura de Constitución de la Propiedad Horizontal del mencionado Conjunto.”, y “Que en su calidad de Propietaria Inicial y Constructora del CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE TAKAY – PROPIEDAD HORIZONTAL, procede mediante el presente instrumento a adicionar el Reglamento de Propiedad Horizontal del citado Conjunto, consignado en las Escrituras Públicas atrás mencionadas, con el fin de incorporar al mismo edificio TAKAY PRISMA, adición que se hace en los términos que siguen: (...) El edificio Torre Hotel, el cual hace parte del mencionado edificio Takay Prisma, está conformado por ciento once (111) habitaciones o suites hoteleras, el cual se denominará HOTEL URBAN ROYAL CALLE 26 o cualquier otro nombre o designación que el operador hotelero decida darle.”

Así es como en el artículo primero de dicha escritura establece que “Tanto las zonas comunes como las unidades privadas, del HOTEL URBAN ROYAL CALLE 26 tienen destinación estricta y exclusivamente para el funcionamiento de un establecimiento hotelero de primera categoría, operado bajo una explotación unitaria y en desarrollo de tal destinación, para la venta de los servicios de alojamiento, venta de alimentos y bebidas, servicio de lavandería comunicaciones y demás inherentes a la actividad hotelera, en la forma establecida en el Régimen de Administración y Operación del hotel, el cual se eleva a escritura pública con el presente documento.”

De lo anterior se concluye que son equivocadas todas las afirmaciones hechas por los Demandantes sobre la supuesta arbitrariedad de la inclusión del Contrato de Operación en el Reglamento, pues se hicieron en estricto apego y ejercicio del régimen de propiedad horizontal.

Esto no supone ni permite que exista la tal posición dominante que alegan los Demandantes en el numeral 2.2.22.7 de la demanda.

Obviamente, los reglamentos de propiedad horizontal existen con anterioridad a que se adquieran los bienes privados, pero esto no supone que el constructor o propietario inicial ejerza una posición dominante sobre los eventuales propietarios, pues ellos pueden acomodar el reglamento a sus intereses tal como lo establece el numeral 6 del artículo 38 de la Ley 675 de 2001.

Ahora bien, en la presente situación ni Construcciones Futura ni Hoteles Royal pueden determinar las condiciones y términos del contrato, por fuera de las que ya fueron aceptadas por los Demandantes y los demás propietarios de las suites del Hotel cuando celebraron las compraventas.

Fíjese que, como se explicó, los Demandantes conocieron las condiciones del Contrato de Operación adicionado en el Reglamento, y manifestaron su voluntad en señal de aceptación tanto en las promesas de compraventa como en los contratos de compraventa.

Estas condiciones correspondieron al diseño del sistema bajo el cual operaría el Hotel, lo que implicaba la adhesión a un modelo contractual en el que los Demandantes no tendrían el ejercicio pleno del dominio, puesto solo podrían disponer, gozar y usar de las suites en los términos del Contrato de Operación, asegurando que se preserve el ejercicio efectivo y continuo del hospedaje.

Ahora bien, las condiciones de la operación son las preestablecidas en el Contrato de Operación. Ni Hoteles Royal como operador del Hotel o como propietario de algunas suites, ni los demás propietarios de las suites, tienen la posibilidad de variarlas a su antojo y de forma unilateral.

Para reformarlo, y si bien Hoteles Royal puede actuar como representante de los propietarios en las reuniones de la Asamblea de Propietarios y Copropietarios, esto solo lo puede hacer en ausencia de ellos, tal como lo establece el numeral 3.2.14 del Contrato de Operación.

"El Operador deberá representar a los Propietarios, durante las ausencias de éstos, con voz y voto en las asambleas y demás reuniones de la copropiedad, siempre que el Operador no sea el Administrador de la misma."

A sabiendas que el Reglamento establece en el artículo 10 de la escritura pública 650 del 7 de mayo de 2013 que el Contrato solo podrá ser modificado "(...) con el voto favorable de la totalidad de los propietarios de las habitaciones hoteleras y de la unidad denominada Local – Hotel."

Así, no se establecen las condiciones para establecer que hay una posición dominante por parte de Hoteles Royal, ni mucho menos por Construcciones Futura.

b. Las limitaciones al dominio de los propietarios de las suites, las obligaciones que a ellos y el operador se le establecen en el Contrato de Operación y el sistema de servidumbres incluido en el Reglamento establece un equilibrio entre las partes, al ser su único propósito el asegurar el desarrollo del hospedaje como actividad mercantil en los términos establecidos en el Reglamento y el Contrato de Operación

Se quejan los Demandantes que el sistema de servidumbres rompe con el equilibrio entre las partes y no es coherente con el derecho real de dominio adquirido. Reclamo que implica supuesta imposibilidad desmedida del ejercicio de los derechos de los propietarios Demandantes y establece un límite desproporcionado al acceso a las suites adquiridas.

Tales afirmaciones parten de la equivocada manifestación de que ellos adquirieron un derecho real de dominio con el mismo propósito que persigue en abstracto el artículo 669 del Código Civil, permitiéndoles el uso, goce y destinación de las suites a su pleno arbitrio.

Los Demandantes, como los demás propietarios de las suites (incluido Hoteles Royal) adquirieron un derecho real de dominio limitado al Reglamento, tal como lo permite el régimen de propiedad horizontal. De ahí que existan limitaciones y obligaciones que responden al propósito de preservar el ejercicio efectivo y continuo de la actividad mercantil en los bienes privados, como lo establece el parágrafo 3 del artículo 5 de la Ley 675 de 2001.

Decantado está que el derecho real de dominio no le otorga siempre a sus titulares las mismas facultades. Esta relativización quedó clara cuando la Corte Constitucional eliminó el término "arbitrariamente" del artículo 669 del Código Civil, de forma que el dominio admite que no siempre se persiga satisfacer la voluntad de los propietarios, sino que se admitan afectaciones a intereses ajenos, sean colectivos, como lo implica la función social o la propiedad horizontal.

Sin embargo, en cualquier caso, los propietarios de las suites pueden disponer de ellas enajenándolas o gravándolas con plena libertad.

Ahora bien, el Contrato de Operación no es un régimen desequilibrado, como tampoco lo es el sistema de servidumbres que gravan a las suites en beneficio del Local – Hotel y al Local – Hotel en beneficio de las suites.

Volvamos con que los Demandantes, así como los demás propietarios, adquirieron una serie de inmuebles que tienen como único propósito la prestación del servicio de hospedaje. Para asegurar el efectivo y adecuado desarrollo de esta actividad, se estableció un modelo en el que el operador sería quien dispondría de los bienes comunes y privados del Hotel, para "(...) prestar todos los servicios que requiera el adecuado funcionamiento de un Establecimiento Hotelero de primera clase", tal como consta en el numeral 3.1. del Contrato de Operación.

De esta forma, los propietarios de las suites no ejecutan los actos propios de la prestación del servicio, pero sí reciben como retribución por su inversión en las suites el canon periódico en las condiciones establecidas en el Contrato de Operación.

De esta forma, un análisis del mismo Contrato de Operación evidencia las obligaciones que le corresponden al operador y a los propietarios, así como del equilibrio de estas considerando la afectación de los inmuebles y el propósito que persiguen.

El Operador está obligado a desplegar todos los actos necesarios para la prestación del servicio de hospedaje y asegurar el debido funcionamiento del Hotel. Los propietarios, en cambio, se obligan principalmente a no perturbar el funcionamiento del Hotel. En esto no hay desequilibrio.

La efectividad de estas obligaciones está soportada, también, por el sistema de servidumbres voluntarias que de "uso y administración" y de "servicios compartidos".

La primera permite que el propietario del Local - Hotel, es decir, el operador, emplee las habitaciones para la explotación de la empresa hotelera. La segunda, les permite a los propietarios de las habitaciones beneficiarse de servicios como el de restaurante y otros que son prestados en los espacios que conforman el Local - Hotel.

Ahora, esto implica que la afectación de los bienes comunes y privados que conforman el Hotel a la prestación del servicio de hospedaje encuentra dos ejes, uno de obligaciones contractuales y otro de servidumbres, de ahí que el párrafo primero del artículo octavo del Contrato de Operación establezca que "*(...) a partir de la fecha en que el o los contratos antes mencionados perdieren vigencia, cualquiera que fuere la causa, los propietarios de los predios dominantes de la servidumbre mencionada podrán ejercer los derechos reales correspondientes a tales servidumbres.*"

Adicional a ello, tampoco hay un desequilibrio en la forma de remuneración de ambas partes. Cada mes, todos los ingresos derivados de la operación conforman un fondo común. A estos se les descuentan, de acuerdo con el numeral 4.2 del Contrato de Operación, "*(...) los costos, impuestos, retenciones, sanciones, acuerdos transaccionales, fallos judiciales o arbitrales, multas y demás erogaciones incurridas en el mantenimiento, administración, supervisión y operación del Establecimiento Hotelero, salvo los costos y gastos que corresponden directamente a los Propietarios (...)*", para dar con el Ingreso Disponible Neto.

En estos costos hay un beneficio para el operador, a título de regalías, pues él permite la explotación de intangibles como marcas, know how y modelos de negocio, que determinan la demanda de los servicios ofrecidos.

Luego, el Ingreso Disponible Neto se reparte 85% para los propietarios y 15% para el operador. Es decir, si bien a los propietarios no están vinculados con el ejercicio de la empresa del hospedaje y no asumen los riesgos propios de ella, sí les corresponde la mayor parte de la utilidad que aquella pueda causar, toda vez que

han afectado sus habitaciones a la prestación de dicho servicio.

Por otro lado, el operador asume un mayor riesgo que los propietarios. Así, si en un mes el Ingreso Total no fuera suficiente para cubrir los costos, el operador es quien asume el pago de ellos, enjugando las pérdidas con las utilidades, si las hay, de los meses posteriores y, además, si a fin de año no se generaron utilidades, le reconocerá a los propietarios un canon mínimo, salvo fuerza mayor.

¿Dónde está el desequilibrio? No hay tal. Lo único que hay es un régimen adecuado para que los bienes comunes y privados estén afectados a la prestación de la empresa de hospedaje y, además, para que los propietarios de las suites y el operador del Hotel se obliguen con el mismo propósito y repartan las utilidades en conformidad con lo acordado.

Fíjese el Despacho que los Demandantes señalan que el Contrato de Operación sería supuestamente abusivo, porque no están conformes con el canon que reciben como contraprestación por el uso de sus habitaciones del Hotel.

c. La "ínfima retribución obtenida después de gastos y deducciones, desde que el Hotel está en operación" no es una razón que fundamente algún abuso, sino que concreta el aleas de una actividad comercial y, a su vez, revela el verdadero motivo de esta acción judicial y de las otras que varios de los propietarios, incluidos los Demandantes, han instaurado en contra de Hoteles Royal ante la jurisdicción ordinaria, desconociendo la cláusula compromisoria establecida en el numeral 4.18 del Contrato de Operación

Para los Demandantes lo que les ha correspondido en la distribución de las utilidades, bajo el concepto de contraprestación, constituye una suma ínfima.

Esta no es una novedad. Así se lo han hecho saber a Hoteles Royal en las distintas oportunidades que han significado las reuniones anuales de rendición de cuentas de la operación del Hotel, así también como en sede judicial.

Los aquí Demandantes, a excepción de Mavilco S.A.S., junto con otros de los propietarios, con ocasión de la fusión por la que la sociedad Hoteles Royal absorbió a las diferentes sociedades operadoras, entre las que se encontraba la del Hotel, en virtud del artículo 175 del Código de Comercio, comenzaron el proceso de radicado 110013100304020200034100, que se adelantó ante el Juzgado 41 Civil del Circuito de Bogotá, con el que pretendían que se reformara el Contrato de Operación incluyendo una fiduciaria a la que le corresponderían una serie de prestaciones propias del operador.

En este alegaron la incertidumbre del cumplimiento de la obligación de adecuada liquidación del canon y de las obligaciones que le correspondían a Hoteles Royal como operador del Hotel, en la medida que consideraban que se había incumplido con aquellas, toda vez que no se le permitió al auditor del canon el acceso a los tales "gastos compartidos", que corresponden a una serie de gastos de los que se sirven todos los hoteles y no corresponden a la operación de alguno en particular.

Sin embargo, agotado el proceso, el Juzgado dictó sentencia, considerando que no existió prueba alguna del posible incumplimiento en las obligaciones de liquidación o pago del canon que por contraprestación les corresponde a los propietarios.

En ese proceso, como en este, los Demandantes han buscado poner en consideración el resultado de la operación del Hotel por fuera del único foro frente al que se obligaron a hacerlo, que es el tribunal arbitral dispuesto en el numeral 4.18 del Contrato de Operación.

En este proceso, los Demandantes pretenden desvincularse del Contrato de Operación sin discutir si Hoteles Royal, como operadora, ha cumplido o no con sus obligaciones. Para ello plantean toda forma de argumentos sin fundamento para presentar como abusivos al Reglamento, al Contrato de Operación y a los contratos de compraventa por los que adquirieron la propiedad de las suites.

Al fin y al cabo, la nulidad absoluta, tanto como el incumplimiento, llevan a la resolución del contrato, sea por su rescisión como por su terminación.

Así mismo, han puesto de presente su inconformismo con el resultado de la operación, pero este es solo parte de la empresa en la que decidieron invertir con la compra de las suites, toda vez que el ingreso total está determinado por aspectos como el aumento de la oferta hotelera, la aparición y masificación de plataformas digitales que permiten el hospedaje a través de rentas cortas, las condiciones urbanísticas de la zona en la que se encuentra el Hotel y el efecto de las medidas tomadas por el Estado para prevenir el contagio del Covid-19 durante la pandemia.

Los propietarios también han insistido en que las proyecciones que se les pusieron de presente fueron determinantes en la compra de las suites y dados los resultados, constituyeron una publicidad engañosa en los términos de la Ley 1480 de 2011.

Sin embargo, la Superintendencia de Industria y Comercio en resolución de radicado 15-252365-21-0, que resolvió la queja que en tal sentido inició Germán Hernández, aquí Demandante, encontró que no hubo falsedad en la publicidad hecha por Construcciones Futura en la promoción y comercialización de las suites del Hotel y, en tal sentido, archivó la queja que había sido radicada bajo el número 15-252355.

En especial cuando la misma proyección de renta promedio mensual estimada aclara en anotación al final que:

“El propósito de este cuadro es brindar una guía estimativa de la posible renta mensual una vez iniciada la operación y alcanzado el posicionamiento esperado. Las cifras expuestas son sujetas a variabilidad según las condiciones de oferta y demanda existentes en el mercado.”

De ahí que puede decirse que el Contrato de Operación incluye un componente aleatorio respecto de la liquidación del canon, pues su resultado consiste en una contingencia de ganancia, que resulta equivalente a las obligaciones adquiridas por los propietarios, entre ellos los Demandantes, y Hoteles Royal como operadora.

Lo que es apenas natural al considerar que la contraprestación que recibirían por el uso de las habitaciones estaría sometida al alea natural de cualquier actividad mercantil, como es el hospedaje.

Nada de lo anterior supone un abuso y mucho menos fundamenta la nulidad absoluta del Contrato de Operación o del Reglamento; que los Demandantes no estén satisfechos con los resultados de la operación y los rendimientos que esta les ha generado, no es un vicio o falencia contractual.

La celebración de los contratos de promesa de compraventa y de compraventa, que implicó la adhesión al Contrato de Operación, fueron decisiones realizadas en el libre ejercicio de su autonomía privada y que respondió al ánimo de obtener un lucro generado por el desarrollo de una actividad mercantil, de naturaleza aleatoria.

Nótese que los Demandantes señalan en el numeral 2.1.8. de la demanda que les fue ofrecida la posibilidad de obtener una rentabilidad mayor que la que generaba un apartamento que se pudiera destinar al arriendo.

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.

Entonces, los Demandantes consideraron que esta oferta era determinante de una mejor opción para la satisfacción de sus intereses patrimoniales.

Luego, al no encontrarse satisfechos con los resultados de su inversión, pretenden que el Contrato de Operación sea declarado nulo.

En tal sentido se pronunciaron los Demandantes cuando le pusieron de presente al Despacho que ellos solo tuvieron "(...) conocimiento del abuso hasta los extractos remitidos por el HOTEL ROYAL S.A., los cuales datan del año 2015, momento a partir del cual se verificaron los montos y las diferencias con los porcentajes (...)", como consta en el memorial que presentaron al descorrer el traslado a la solicitud de sentencia anticipada al referirse al momento en el que, según ellos, debería haberse concretado el inexistente abuso que tanto acusan.

Los Demandantes no pueden pretender que su obligación de observar y cumplir con el Reglamento de Propiedad Horizontal y el Contrato de Operación se vea de alguna forma atenuada o se torne abusiva por el hecho de que no estén satisfechos con los rendimientos que han obtenido por el uso de sus habitaciones.

Ello sería como que un socio que ingresa a una sociedad comercial inicie una acción judicial para que se declare que los estatutos de la sociedad a la que voluntariamente decidió ingresar son abusivos, porque no está conforme con las utilidades que ha recibido.

De este modo, esta pretensión está llamada a fracasar.

2. A la pretensión 3.1.2.

La pretensión dice "3.1.2.": *"Que se declare que el artículo primero y sus párrafos 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."*

ME OPONGO a esta pretensión, ya que los párrafos I, II y III del artículo primero de la escritura pública 650 del 7 de mayo de 2013 otorgada en la Notaría 26 del Círculo de Bogotá no son abusivos y, mucho menos, están viciados de nulidad absoluta.

Estos responden únicamente a la necesidad de concretar las condiciones para la prestación del servicio de hospedaje y sus complementarios, y hacen parte del Reglamento de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 675 de 2001.

El artículo primero establece que las áreas comunes y las unidades privadas del Hotel tendrá una destinación estricta y exclusiva para el funcionamiento y el desarrollo de actividades hoteleras. El párrafo I hace referencia a las limitaciones que se les impone a los propietarios como efecto de las obligaciones que les corresponde según el Contrato de Operación. Los párrafos II y III tratan la servidumbre voluntaria de "uso y administración" que grava a las suites en favor del Local – Hotel.

Como es evidente, nada de lo establecido en dicha disposición puede considerarse abusivo, ya que simplemente se establece que los bienes que hacen parte del Hotel estarán afectados a la actividad hotelera, tal como lo permite el párrafo 3 del artículo 5 de la Ley 675 de 2001.

Los Demandantes plantean una reiterada inconformidad con las limitaciones del Parágrafo I y la servidumbre voluntaria de los párrafos II y III. Extrañamente nada dicen de la servidumbre voluntaria del Parágrafo IV, que se da en beneficio de las suites.

Sin embargo, todas estas limitaciones y servidumbres tienden a preservar el ejercicio efectivo y continuo de la operación del Hotel. En consecuencia, afectan el derecho real de dominio de las unidades privadas en virtud del régimen de propiedad horizontal, que se concreta en el Reglamento y el Contrato de Operación.

En el Parágrafo I se explica que las limitaciones a la propiedad de las suites corresponden a que "(...) la Torre Hotel ha sido concebida y construida para destinarla al funcionamiento de un establecimiento hotelero (...)". De ahí que su finalidad sea evitar cualquier acto que perturbe el funcionamiento del Hotel.

Por más que signifiquen limitaciones a la propiedad sobre las suites, la existencia de dichas limitaciones en el Contrato de Operación no puede calificarse de forma alguna como abusiva, ya que su finalidad es que el Hotel pueda ser dedicado a la prestación del servicio de hospedaje, prestado por el operador en los términos del Contrato de Operación.

Lo mismo puede decirse de los párrafos II y III. Como se explicó, como alternativa de las limitaciones dispuestas en las obligaciones de los propietarios en el Contrato de Operación, se establece un régimen de servidumbres voluntarias, que se concreta en la de "uso y administración" y en la de "servicios compartidos".

Los párrafos II y III se refieren a la de "uso y administración", que grava a las suites y encuentra su fundamento en permitir las condiciones para la explotación unitaria del Hotel, ya que, de no existir estas servidumbres, como ya lo habrá advertido el Despacho, la operación del Hotel se vería afectada al no poder el operador disponer libremente del uso de sus suites para el desarrollo del servicio de alojamiento.

PARAGRAFO II: En desarrollo de las Servidumbres de Uso y Administración con que quedan gravadas las Unidades de Dominio Privado denominadas HABITACIONES O SUITES HOTELERAS, en los términos de los títulos de adquisición de cada unidad de habitación del mencionado Régimen de Administración, y/o por razón de la explotación unitaria antes mencionada, el derecho

al uso de los Bienes de Dominio Común que le competen a las ciento diez (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 que encarna la explotación unitaria.

Es evidente que no es abusivo pactar una servidumbre en virtud de la cual Hoteles Royal puede libremente usar las habitaciones de los Demandantes para reservarlas, prestarles a huéspedes el servicio de alojamiento, realizar su mantenimiento para la prestación de un servicio de hospedaje de calidad, acceder a ellas para ponerlas a disposición del Hotel.

Ahora, los Demandantes, convenientemente olvidan mencionar el Párrafo IV, que trata la servidumbre voluntaria de "servicios complementarios" que grava el Local - Hotel en favor de las suites.

PARAGRAFO IV: Servidumbre de Servicios Complementarios: Correlativamente, y como contraprestación por las servidumbres mencionadas en el párrafo anterior, el inmueble denominado Local - Hotel, descrito y alinderado en el Artículo Cuarto, de la presente escritura, se gravará en calidad de predio sirviente, con servidumbre de servicios complementarios en favor de los predios dominantes denominados habitaciones hoteleras, distinguidas en la nomenclatura interna del edificio con los números:

Esta también responde al propósito de desarrollar la actividad hotelera, al complementar el hospedaje con los servicios complementarios como lo son el de concina, comedor, etc.

Del efecto que pudiera tener esta pretensión, pareciera que los Demandantes quisieran que sus suites dejaran de servir a la operación desarrollada por Hoteles Royal, pero pudiera beneficiarse de aquellos servicios complementarios para los que

está destinado, por ejemplo, el comedor del Hotel.

No puede ser abusiva una serie de disposiciones que tienden a permitir la prestación efectiva y permanente del servicio al que está afectada la Torre Hotel, como tampoco lo puede ser cuando el derecho real de dominio sobre los bienes privados está afectado a la misma finalidad.

Finalmente, se reitera que los Demandantes declararon conocer y aceptar todas las disposiciones contenidas en las escrituras contentivas de los contratos de compraventas de las habitaciones del Hotel, así como en el Reglamento, que incluye el Contrato de Operación.

Por lo que no es de recibo que ahora pretendan alegar su nulidad cuando libremente lo aceptaron al decidir adquirir las habitaciones del Hotel.

EL(LOS) COMPARECIENTE(S) HACE(N) CONSTAR QUE: Ha(n) verificado cuidadosamente su(s) nombre(s) completo(s), estado(s) civil(es), el(los) número(s) de su(s) documento(s) de identidad, la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s), área(s), linderos y demás especificaciones del(los) inmueble(s) objeto de este instrumento; igualmente declara(n) que todas las estipulaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y, en consecuencia, asume(n) la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en las mismas. Conoce(n)

3. A la pretensión 3.1.3.

La pretensión dice "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."*

ME OPONGO a esta pretensión, ya que la que la cláusula séptima del contrato de compraventa de la habitación 603 del Hotel, contenido en la escritura pública 3048 del 19 de diciembre de 2013 de la Notaría 23 del Círculo de Bogotá, no es abusiva ni está viciada de nulidad absoluta.

Los Demandantes pretenden que el Despacho declare la nulidad de la servidumbre voluntaria de "uso y administración", a pesar de que esta fue concebida con el fin de que el Hotel pueda operar de forma eficiente y prestar en debida forma los servicios de hospedaje y complementarios a sus huéspedes.

SÉPTIMA. CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE: EL COMPRADOR por medio del presente instrumento manifiesta que constituye servidumbre de uso y administración en favor de **LOCAL - HOTEL**. Conformado internamente por las habitaciones 501 a 509, con matrícula inmobiliaria 50C-1879067, consistente en el derecho permanente que tendrá el predio dominante de usar para la explotación hotelera del predio sirviente. -----

En la demanda se intenta mostrar a la servidumbre como una limitación supuestamente excesiva al derecho de propiedad de los Demandantes. Sin embargo, la realidad es que tanto el dominio sobre las suites como esta servidumbre fueron concebidos para que el operador pudiera prestar el servicio de hospedaje en el Hotel, al que está afectada la Torre Hotel.

Sin la existencia de las obligaciones que les corresponde a los propietarios y de esta servidumbre, el operador tendría que pedirles autorización para poder destinarla temporal o permanentemente al servicio de hospedaje. Lo que llevaría a la inoperancia del Hotel y la desafectación de las suites del propósito con el cual se concibieron como unidades privadas de la Torre Hotel.

Se reitera que los Demandantes conocían que las suites estaban destinadas a la prestación del servicio de alojamiento, así como que esta era la afectación de la Torre Hotel.

También conocían que adquirirían las suites de un hotel.

En las promesas de compraventa se les puso de presente que los inmuebles estarían sometidos al régimen de propiedad horizontal de que trata el Reglamento, de la existencia de un sistema de servidumbres y de un régimen de administración y operación, anunciándoseles ejemplos similares. En los contratos de compraventa se les anunció que las suites estaban destinadas a la operación hotelera, que estaban sometidas al Reglamento y que la operación estaba sujeta al Contrato de Operación.

Finalmente, en las escrituras públicas contentivas de los contratos de compraventa de las suites, los Demandantes declaran que aceptan todo el contenido de la escritura -incluyendo, la cláusula séptima-, y que se obligan a cumplir con el Reglamento, contentivo del Contrato de Operación.

EL(LOS) COMPARECIENTE(S) HACE(N) CONSTAR QUE: Ha(n) verificado cuidadosamente su(s) nombre(s) completo(s), estado(s) civil(es), el(los) número(s) de su(s) documento(s) de identidad, la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s), área(s), linderos y demás especificaciones del(los) inmueble(s) objeto de este instrumento; igualmente declara(n) que todas las estipulaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y, en consecuencia, asume(n) la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en las mismas. Conoce(n)

Con base en todo lo anterior, se puede concluir que esta pretensión está llamada a fracasar, ya que la cláusula séptima no es abusiva, sino que responde a la misma finalidad de toda la Torre Hotel, lo que incluye el dominio sobre las suites y, además,

los Demandantes libremente decidieron adquirir las habitaciones bajo tales condiciones, que eran de su total conocimiento.

4. A la pretensión 3.1.4.

La pretensión dice "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."*

ME OPONGO a esta pretensión.

En ejercicio de la economía procesal, me refiero a los argumentos expuestos en la oposición a la pretensión 3.1.3., que corresponde a la misma cláusula séptima del contrato de compraventa suscrito por RUIZ RIVERA HERMANOS S.A.S., que es de idéntico contenido que la del contrato de compraventa suscrito por MAVILCO S.A.S.

En consecuencia, está llamada a fracasar por las mismas consideraciones establecidas en la oposición a la pretensión 3.1.3.

5. A la pretensión 3.1.5.

La pretensión dice "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."*

ME OPONGO a esta pretensión.

En ejercicio de la economía procesal, me refiero a los argumentos expuestos en la oposición a la pretensión 3.1.3., que corresponde a la misma cláusula séptima del contrato de compraventa suscrito por RUIZ RIVERA HERMANOS S.A.S., que es de idéntico contenido que la del contrato de compraventa suscrito por LARMA S.A.S.

En consecuencia, está llamada a fracasar por las mismas consideraciones establecidas en la oposición a la pretensión 3.1.3.

6. A la pretensión 3.1.6.

La pretensión dice "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"*

ME OPONGO a esta pretensión.

En ejercicio de la economía procesal, me refiero a los argumentos expuestos en la oposición a la pretensión 3.1.3., que corresponde a la misma cláusula séptima del contrato de compraventa suscrito por RUIZ RIVERA HERMANOS S.A.S., que es de idéntico contenido que la del contrato de compraventa suscrito por GERMÁN ALONSO HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ.

En consecuencia, está llamada a fracasar por las mismas consideraciones establecidas en la oposición a la pretensión 3.1.3.

7. A la pretensión 3.1.7.

La pretensión dice "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."*

ME OPONGO a esta pretensión.

En ejercicio de la economía procesal, me refiero a los argumentos expuestos en la oposición a la pretensión 3.1.3., que corresponde a la misma cláusula séptima del contrato de compraventa suscrito por RUIZ RIVERA HERMANOS S.A.S., que es de idéntico contenido que la del contrato de compraventa suscrito por LUCY YANNETH REYES VELOSA.

En consecuencia, está llamada a fracasar por las mismas consideraciones establecidas en la oposición a la pretensión 3.1.3.

8. A la pretensión 3.1.8.

La pretensión dice "3.1.8": *"Que se condene en costas y agencias en derecho a las que haya lugar a la parte demandada."*

ME OPONGO a esta pretensión, en cuanto las pretensiones de los Demandantes están llamadas a fracasar.

En consecuencia, son ellos quienes deber condenados al pago de las costas y agencias en derecho en favor de Hoteles Royal, de conformidad con lo establecido en el artículo 365 del CGP⁴.

⁴ "ARTÍCULO 365. En los procesos y en las actuaciones posteriores a aquellos en que haya controversia la condena en costas se sujetará a las siguientes reglas:

1. Se condenará en costas a la parte vencida en el proceso, o a quien se le resuelva desfavorablemente el recurso de apelación, casación, queja, súplica, anulación o revisión que haya propuesto. Además, en los casos especiales previstos en este código. (...)".

B. Pronunciamiento frente a las pretensiones denominadas “3.2. CONSECUENCIALES A LAS PRETENSIONES PRINCIPALES”.

9. A la pretensión 3.2.1.

La pretensión dice “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. 50C1879074 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. 50C1879154 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. 50C1879156 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. 50C1879165 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. 50C1879092 que corresponde a la habitación 621, propiedad que radica en cabeza de la señora LUCY YANNETH REYES VELOSA.”

ME OPONGO a esta pretensión.

En función de la economía procesal, le pongo de presente al Despacho que dada la improcedencia de las pretensiones 3.1.1 a la 3.1.7, las servidumbres voluntarias de “uso y administración” que gravan las suites de los Demandantes deben mantener su existencia y, en consecuencia, no debe ser ordenada la cancelación del registro.

Ahora bien, creemos que debe ser de conocimiento del Despacho que bajo el radicado 11001310302920220015800, que se adelanta ante el Juzgado 29 Civil del Circuito de Bogotá, algunos propietarios entre los que se encuentran Germán Hernández, Lucy Reyes, Larma S.A.S., Mavilco S.A.S. y Ruiz Rivera Hermanos S.A.S.; los aquí Demandantes, en el que pretendieron la inexistencia de las

servidumbres que gravan las suites y, en consecuencia, que se eliminen las anotaciones correspondientes en los folios de matrícula inmobiliaria correspondientes.

Adicionalmente, bajo el radicado 25000234100020220138800, se adelanta ante el Tribunal Contencioso Administrativo de Cundinamarca el proceso correspondiente al medio de control de nulidad simple contra los actos de registro de las servidumbres voluntarias de "uso y administración" y "servicios compartidos" que gravan a las suites de varios de los propietarios, entre los que se encuentran los Demandantes, que son representados por el mismo apoderado que actúa en este proceso.

En ese proceso, sin algún argumento procedente, pretenden que sea declarado nulo el registro de aquellas servidumbres, entre otras razones, por la supuesta unilateralidad en la adición del Reglamento, argumento y pretensión que también incluyen en este proceso.

Con esto, si bien no tocarían el pilar de las obligaciones del Contrato de Operación, buscan afectar el sistema de servidumbres.

C. Pronunciamiento frente a las pretensiones denominadas "3.3. SUBSIDIARIAS A LAS PRETENSIONES PRINCIPALES".

10.A la pretensión 2.3.6.

La pretensión dice "2.3.6. (SIC)": *"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. "*

ME OPONGO a esta pretensión, ya que no es cierto que Construcciones Futura se haya extralimitado en sus facultades al incorporar el Contrato de Operación al Reglamento.

Al analizar cada una de estas normas se llega a la conclusión de que la incorporación del Contrato de Operación al Reglamento de Propiedad Horizontal se realizó en debida forma, de acuerdo con la facultad de Construcciones Futura de adicionar el

Reglamento de Propiedad Horizontal sin la necesidad de la aprobación de la asamblea general de copropietarios conferida en la escritura pública No. 1659 del 29 de julio de 2003.

del Conjunto. La adición al presente
reglamento se realizará directamente por
el constructor y primer propietario sin
necesidad de consentimiento de la
asamblea.

El artículo 7 de la Ley 675 de 2001 se limita a establecer la figura de los conjuntos integrados por etapas, aclarando que *"Las subsiguientes etapas las integrará el propietario inicial mediante escrituras adicionales (...)"*, sin que en ningún apartado de dicha norma se indique algo relacionado con la necesidad de aprobación por parte del 70% de la asamblea general de copropietarios⁵.

En igual sentido, el artículo 38 de la Ley 675 de 2001 establece las funciones y la naturaleza de la asamblea general de copropietarios, pero no se hace mención alguna a que sea la única que pueda adicionar el reglamento de propiedad horizontal o que no lo puede realizar el propietario inicial⁶.

En virtud del régimen de propiedad horizontal, una cosa es la adición al reglamento cuando se integra por etapas y otra es la reforma del reglamento que realiza la asamblea general de copropietarios.

El artículo 46 de la Ley 675 de 2001 establece cuáles son las decisiones que requieren la mayoría calificada del 70% para ser aprobadas por la asamblea general de copropietarios.

En ninguno de los diez numerales del artículo mencionado se indica que se requiere de mayoría especial para aprobar la adición del reglamento de propiedad horizontal por concepto de integración por etapas, como sí establece en el numeral 5 que es necesaria para la *"Reforma a los estatutos y reglamento."*

⁵ *"ARTÍCULO 7º. 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. (...)"

⁶ *"ARTÍCULO 3. LEY 675 DE 2001. Definiciones. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones: (...) Propietario inicial: Titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, que por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal."*

Ahora, nótese que las distintas incorporaciones hechas al Reglamento, incluida la de la escritura pública 650 del 7 de mayo de 2013, no modificaron el Reglamento.

Por ende, la pretensión no está llamada a prosperar, pues la incorporación del Contrato de Operación no modificó o reformó el Reglamento y, por lo tanto, no se requería de la aprobación de la asamblea general de copropietarios de Mirador Takay.

Ahora bien, siguiendo la lógica de los Demandantes, si Construcciones Futura se hubiera extralimitado en la incorporación al Reglamento de las demás etapas de Mirador Takay sin la aprobación de la asamblea general de copropietarios de Mirador Takay, entonces resultaría necesario vincular a todos los propietarios de Mirador de Takay, pues se verían afectados por la decisión que pudiera tomar el Despacho.

11.A la pretensión 3.3.1.

La pretensión dice "3.3.1".: *"Que se condene en costas y agencias en derecho a las que haya lugar a la parte demandada."*

ME OPONGO a esta pretensión, en cuanto las pretensiones de los Demandantes están llamadas a fracasar.

En consecuencia, deben ser los Demandantes quienes sean condenados al pago de las costas y agencias en derecho en favor de Hoteles Royal.

D. Pronunciamiento frente a las pretensiones denominadas "CONSECUENCIAS A LAS PRETENSIONES SUBSIDIARIAS".

12.A la pretensión 3.4.1.

La pretensión dice "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. 50C1879074 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. 50C1879154 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. 50C1879156 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. 50C1879165 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. 50C1879092 que corresponde a la habitación 621, propiedad que radica en cabeza de la señora LUCY YANNETH REYES VELOSA."

ME OPONGO a esta pretensión, ya que al derivarse de la pretensión 2.3.6. (SIC), y no estar llamada a prosperar, la pretensión 3.4.1.4. debe seguir el mismo destino, lo que conlleva su inevitable rechazo.

III. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS DE LA DEMANDA

A. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS DEL ACÁPITE DENOMINADO "2.1. ETAPA PRECONTRACTUAL"

Indica el hecho "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."

Respuesta al hecho "2.1.1.":

ES CIERTO.

Indica el hecho "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.

Respuesta al hecho "2.1.2.":

ES CIERTO; no obstante, me atengo al contenido de la escritura pública No.1.659 de la Notaría 41 del Círculo de Bogotá, del 29 de julio de 2003.

Indica el hecho "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."

Respuesta al hecho "2.1.3.":

ES CIERTO. De conformidad con la escritura pública No. 650 del 7 de mayo de 2013, la torre Takay Prisma a través de la cual se desarrolló el Hotel fue construida en la etapa 6 Mirador Takay.

La ETAPA 6, TAKAY PRISMA consta de una (1) torre construida en altura de veintitres pisos y area bajo cubierta en ese mismo nivel, sotano 1 y sótano 2, para un total de ciento once (111) Habitaciones hoteleras, ciento cuarenta (140) apartamentos, dos (2) locales comerciales, ciento sesenta y tres (163) parqueaderos comunales asignables (incluidos 4 para minusvalidos y veintidos (22) parqueadero de visitantes y parqueaderos de visitantes ubicados en las otras Torres de este mismo Conjunto.

Indica el hecho "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."*

Respuesta al hecho "2.1.4.":

ES CIERTO.

No obstante, me atengo al texto de las escrituras públicas No. 659 del 29 de Julio de 2003 de la Notaría 41 de Bogotá, modificada por la 1.559 del 30 de Julio de 2004 de la misma Notaría; la escritura pública 5.327 del 24 de Noviembre de 2004, aclarada por la 5.479 del 2 de Diciembre de 2004 y 180 del 25 de Enero de 2005, siendo está ultima aclarada por escritura 4.122 del 23 de septiembre de 2005; escritura pública 4.229 del 29 de septiembre de 2005; escritura pública 4.043 del 12 de septiembre de 2006; escritura pública 2850 del 18 de julio de 2007; escritura pública 2522 del 8 de Julio de 2008, la cual fue aclarada por la escritura 3427 del 9 de septiembre de 2008, todas estas de la notaría 31 de Bogotá; escritura pública 907 del 8 de mayo de 2012 de la Notaría 28 de Bogotá y adicionada mediante escritura pública 650 del 7 de Mayo de 2013, de la Notaria 26 de Bogotá.

Indica el hecho "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."*

Respuesta al hecho "2.1.5.":

NO ES CIERTO.

El Hotel fue construido, promovido y comercializado por Construcciones Futura.

Hoteles Royal no realizó la promoción del Hotel, sino que se vinculó al proyecto como operadora y propietaria de algunas suites.

En esa medida, los términos del Contrato de Operación responden al modelo de operación de Hoteles Royal y las proyecciones probables de la operación se hicieron a partir de la experiencia en el desarrollo y ejecución de la actividad hotelera.

De esta forma, fue Construcciones Futura quien promocionó el Hotel, anunciando a Hoteles Royal como el futuro operador. Sin embargo, esto no implica que Hoteles Royal hubiera promovido de alguna forma la compra de las suites.

Indica el hecho "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.:"*

Respuesta al hecho "2.1.6.":

ES CIERTO.

Tal y como consta en las escrituras públicas contentivas de los contratos de compraventa de las habitaciones del Hotel adquiridas por los Demandantes, estas fueron vendidas por Construcciones Futura.

Téngase con mérito de confesión que los Demandantes afirman que fue Construcciones Futura fue quien directamente construyó, comercializó y desarrolló la promoción de las habitaciones del Hotel, sin participación de Hoteles Royal.

Indica el hecho "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:"*



Renta Promedio Mensual Estimada

TARIFA	OCUPACION				
	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

Respuesta al hecho "2.1.7.":

NO ES CIERTO, en la medida que los Demandantes no dan cuenta completa de la proyección de la renta promedio mensual estimada.

A continuación, se pone de presente al Despacho la imagen completa de tal proyección:

TARIFA	OCUPACION				
	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

El propósito de este cuadro es brindar una guía estimativa de la posible renta mensual una vez iniciada la operación y alcanzado el posicionamiento esperado. Las cifras expuestas son sujetas a variabilidad según las condiciones de oferta y demanda existentes en el mercado.

Hoteles Royal Radisson UrbanRoyal RoyalPark WORLD TRADE CENTER

Llamamos la atención en dos aspectos de importancia, la primera, se trata de una estimación, tal como su título lo anuncia; la segunda, se le pone de presente al Despacho que “El propósito de este cuadro es brindar una **guía estimativa de la posible renta mensual** una vez iniciada la operación y **alcanzado el posicionamiento esperado**. Las cifras expuestas son **sujetas a variabilidad según las condiciones de oferta y demanda existentes en el mercado.**” (énfasis añadido)

En conclusión, tal proyección no era una promesa de resultado, como pareciera que los Demandantes la quisieran presentar.

La actividad hotelera es un acto mercantil basado en el contrato de hospedaje en los términos del artículo 1192 y siguientes del Código de Comercio⁷. En consecuencia, como cualquier negocio, está sujeta a un alea del que dependen sus resultados.

Esta es la razón por la que el Contrato de Operación, así como ninguno de los regímenes de operación y administración anunciados en las promesas de compraventa, obliga a un canon fijo, sino a un proceso de liquidación y, dependiendo del resultado anual, al pago de un canon mínimo, salvo fuerza mayor.

⁷ “ARTÍCULO 1192. CONTRATO DE HOSPEDAJE. El contrato de hospedaje será mercantil cuando el alojamiento y servicios accesorios se presten por empresas dedicadas a esa actividad.”

A los Demandantes no se les ofrecieron rendimientos mensuales, sino que simplemente se les presentaron proyecciones que, como las de cualquier negocio, dependen de lo variable que puede resultar el mercado del hospedaje, así como su nivel de oferta y demanda.

Indica el hecho "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."*

Respuesta al hecho "2.1.8.":

NO ME CONSTA, por ser un hecho ajeno a Hoteles Royal.

Sin embargo, se reitera que a los Demandantes no se les ofreció una rentabilidad determinada por la compra de habitaciones del Hotel, sino que se les presentaron unas proyecciones que, dependiendo de las realidades del negocio, podrían darse o no, tal como ocurre con cualquier otra actividad comercial.

Ahora, para la fecha de la promoción, no se tiene conocimiento de cuánto podría generar la explotación de un apartamento, empresa que también depende de la dinámica de oferta y demanda.

Por ende, determinar si las estimaciones presentadas eran una mejor inversión frente a la compra de un apartamento era algo que le competía única y exclusivamente a los Demandantes al momento de decidir en qué y en dónde invierten sus recursos.

Indica el hecho "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."*

Respuesta al hecho "2.1.9.":

NO ME CONSTA, por ser un hecho ajeno a Hoteles Royal.

Ahora, no es cierto que los propietarios de las suites obtendrían una rentabilidad. Como toda actividad mercantil, los resultados dependen del comportamiento del mercado, y las condiciones fijadas por la variabilidad de la oferta y demanda.

Por un lado, la rentabilidad de aquella imagen no era en ninguna circunstancia una promesa hecha, sino una simple proyección de renta promedio mensual estimada.

Por el otro, a los Demandantes se les puso de presente en las promesas de compraventa la existencia de los regímenes de operación y administración en los que se establecen las condiciones y la forma en la que se calcularía el canon que

podrían recibir como contraprestación por la operación del Hotel.

En conclusión, no fue teniendo en cuenta todo lo anterior que Construcciones Futura pudo haber ofrecido la compra de las suites.

Mucho menos se puede entender que se ofrecieron a los propietarios resultados que no dependieran de la realidad del mercado. Fíjese que se les aclaró que es pues se les aclaró que *“El propósito de este cuadro es brindar una **guía estimativa** de la **posible renta mensual** una vez iniciada la operación y **alcanzado el posicionamiento esperado**. Las cifras expuestas son **sujetas a variabilidad según las condiciones de oferta y demanda existentes en el mercado.**”* (énfasis añadido).

Indica el hecho “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.”

Respuesta al hecho “2.1.10”:

NO ME CONSTA, por ser un hecho ajeno a Hoteles Royal.

Los contratos de promesa de compraventa se suscribieron entre los Demandantes y Construcciones Futura.

Sin embargo, Hoteles Royal no tiene constancia de que alguno de los Demandantes con anterioridad o posterioridad a la firma de las promesas le hubiera requerido para conocer los regímenes de operación y administración de los distintos hoteles operados por Hoteles Royal o las que eran sus sociedades operadoras.

Ahora bien, Construcciones Futura conocía los términos del Contrato de Operación, en la medida que fue ella la que los adicionó al Reglamento por la escritura pública 650 del 7 de mayo de 2013. Inclusive, esto fue con posterioridad a que algunos de los Demandantes suscribieran la promesa de compraventa.

Por lo que no haberlos conocido, fue una decisión totalmente imputable a los Demandantes pues no requirieron a Construcciones Futura para que se los pusiera de presente, o no investigaron los términos del Reglamento, ya vigente al momento de la celebración de dichas promesas. Esto es una falta a la debida diligencia que los Demandantes debieron haber desplegado en preparación a la celebración de las promesas y, eventualmente, de las compraventas.

Indica el hecho “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.”

Respuesta al hecho "2.1.11":

NO ME CONSTA, por ser un hecho ajeno a Hoteles Royal.

Téngase en cuenta que Hoteles Royal no participó en la promoción del Hotel y comercialización de las suites.

Como se puso de manifiesto, el Contrato de Operación se adicionó al Reglamento por la escritura pública 650 del 7 de mayo de 2013, mientras que Germán Hernández firmó la promesa de compraventa el 20 de mayo de 2013 y Lucy Yanneth Reyes lo hizo el 13 de diciembre de 2013.

Es decir, conocieron que las suites estarían sometidas al Reglamento y decidieron no conocer los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Operación que ya hacía parte de este.

Por el lado de los demás demandantes, tienen dentro de su objeto actividades relacionadas con la adquisición e inversión de bienes inmuebles.

lícita, en especial las de: Invertir en proyectos empresaria/es;
adquirir bienes inmuebles como activos fijos o movibles; arrendarlos;
 remodelar/os y posteriormente venderlos administrarlos, importar y
 comercializar productos en el territorio nacional, realizar
 actividades de asesoría corporativa, comercial, contable y
 financiera, administración inmobiliaria, administración de títulos y
 demás inversiones, representación de inversionistas, obrar como

(CERL MAVILCO S.A.S.)

Objeto Social: El objeto principal de la sociedad será la compra y
 venta de mercancías nacionales y extranjeras e importación y
 exportación de las mismas; representación de casas nacionales y
 extranjeras; administración de bienes raíces propios y ajenos; y en
 general podrá ocuparse de cualesquiera otros negocios de lícito
 comercio ya se relacionen o no con el objeto principal de la
 sociedad. En desarrollo de su objeto social, la compañía podrá

(LARMA S.A.S.)

OBJETO SOCIAL: LA SOCIEDAD TENDRÁ COMO OBJETO PRINCIPAL LA COMPRA,
 VENTA Y ADMINISTRACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS, LA EJECUCIÓN DE TODA
CLASE DE ACTIVIDADES INMOBILIARIAS, LA COMERCIALIZACIÓN DE TODO TIPO
 DE PRODUCTOS, Y LA REALIZACIÓN DE ACTIVIDADES DE IMPORTACIÓN Y DE
 EXPORTACIÓN DE TODO TIPO DE BIENES Y PRODUCTOS EN GENERAL, PUDIENDO
 EJECUTAR TODA CLASE DE OPERACIONES O ACTIVIDADES COMERCIALES, Y EN
 CONSECUENCIA REALIZANDO CUALQUIER OTRA ACTIVIDAD ECONÓMICA LÍCITA

(RUIZ RIVERA HERMANOS S.A.S.)

Así, en un desapego de la diligencia de un buen hombre de negocios, exigible para estas sociedades, sin importar cuándo firmaron las promesas, ellas decidieron hacerlo sin conocer los términos que se incluirían en el Reglamento, pero solo en conocimiento de los antecedentes propuestos en el contrato de promesa y lo contenido en los párrafos primero, segundo y tercero de la cláusula segunda.

Indica el hecho "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."

Respuesta al hecho "2.1.12.":

NO ES CIERTO EN LOS TÉRMINOS PLANTEADOS POR EL DEMANDANTE.

Es cierto que por la escritura pública 650 del 7 de mayo de 2013, Construcciones Futura adicionó el Reglamento y, entre otras cosas, incluyó el Contrato de Operación.

Lo demás que los Demandantes proponen en su relato son apreciaciones subjetivas que no constituyen hechos.

La justificación "técnica" que tanto reclaman los Demandantes se encuentra en el artículo 5 de la Ley 675 de 2001, que establece que "(...) los reglamentos de propiedad horizontal incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de esta ley y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento del edificio o conjunto.", así como, de acuerdo con el párrafo tercero, "Los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial podrán consagrar, además del contenido previsto en esta ley, regulaciones tendientes a preservar el ejercicio efectivo y continuo de la actividad mercantil en los bienes privados, y a propender por su ubicación según el uso específico o sectorial al cual se encuentren destinados, así como las obligaciones específicas de los propietarios en relación con sus bienes privados."

Ahora, el adecuado desarrollo de la actividad hotelera fundamenta las limitaciones a los propietarios de las suites establecidas en las obligaciones que les corresponden en el Contrato de Operación, así como el sistema de servidumbres voluntarias por el que el Local – Hotel se beneficia de las suites para la prestación del servicio de hospedaje y las suites se benefician del Local – Hotel para la prestación de los servicios complementarios.

Sin ellas, el operador no podría prestar el servicio de hospedaje y complementarios aprovechando todos los recursos que componen el Hotel. Igualmente, los propietarios de las suites se verían obligados a prestar el servicio de hospedaje sin beneficiarse de los servicios complementarios, a cargo del operador, y obligándose a cumplir con las condiciones del régimen de hospedaje.

Finalmente, las condiciones para la modificación del Reglamento fueron dispuestas por el Legislador, no por Construcciones Futura, y a estas están sujetos todos los propietarios de las unidades privadas de Mirador de Takay.

Indica el hecho "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."*

Respuesta al hecho "2.1.13.":

NO ME CONSTA, por ser un hecho ajeno a Hoteles Royal.

Téngase en cuenta que Hoteles Royal no participó en la promoción del Hotel y comercialización de las suites.

Sin embargo, como ya se ha explicado, los Demandantes debieron y pudieron haber conocido el Reglamento y los términos del Contrato de Operación desde antes de firmar las promesas de compraventa.

Se reitera que la decisión de los Demandantes de adquirir las suites del Hotel y, consecuentemente, someterse al Reglamento y al Contrato de Operación fue totalmente libre y espontánea.

Los Demandantes no fueron sometidos a fuerza o presión de algún tipo, ni estuvieron obligados de ninguna forma para adquirir las suites, más allá de haber prometido su compra con anterioridad.

Si ellos no estaban de acuerdo con el Reglamento o con el Contrato de Operación, tenían completa libertad y autonomía para decidir no prometer comprar las suites, inclusive, si consideraban que los términos contenidos en el Reglamento y el Contrato iban en contra de sus intereses, pudieron haber buscado ceder su posición en el contrato o decidido desistir de la compra prometida cubriendo la cláusula penal indemnizatoria o pecuniaria que se había acordado.

Con todo, además de los contratos de promesa, decidieron celebrar los contratos de compraventa, en los que declararon conocer y aceptar el Reglamento, que ya contenía el Contrato de Operación, y se obligaron a cumplirlo.

NOVENA. ACEPTACION. EL COMPRADOR, de las condiciones civiles y personales atrás mencionadas y manifiesta: -----
a) Que aceptan esta escritura, la venta que se hace y las estipulaciones en ella contenidas, por estar en todo a su entera satisfacción y de acuerdo a lo convenido. b) que conocen y aceptan y se obligan a cumplir el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial Mirador de Takay - Propiedad Horizontal, del cual forma parte el inmueble adquirido por esta escritura. -

Ahora bien, el Contrato de Operación no tiene injerencia en lo que ellos suponen

que dio con la supuesta sepultura de su inversión.

Téngase como confesión de la inconformidad de los Demandantes con los resultados de la operación del Hotel, la afirmación según la cual sus inversiones quedaron supuestamente sepultadas. Esto da cuenta de la razón por la que promueven este proceso.

No obstante, esto no es motivo suficiente para que el Reglamento, el Contrato de Operación y las cláusulas de los contratos de compraventa sean declaradas nulas o consideradas como abusivas.

El desarrollo de la actividad hotelera, como toda actividad mercantil, constituye una expectativa, puesto que depende de condiciones ajenas al operador y los propietarios que determinan la oferta y demanda, tal como lo fue la pandemia del Covid-19, que afectó duramente los años 2020 y 2021, o el aumento de la oferta hotelera y las nuevas aplicaciones digitales de rentas cortas.

Al contrario de lo que proponen los Demandantes, la amplia experiencia e idoneidad de Hoteles Royal como operador del Hotel, ha permitido adoptar una estructura más eficiente en pro de la operación y, de paso, volver a generar utilidades que son repartidas entre los propietarios a través de la liquidación y pago del canon.

Finalmente, adherirse al Reglamento no es un acto abusivo, ni mucho menos implica el abuso de una posición dominante, como lo suponen los Demandantes.

A modo de símil, piénsese si resultaría válido que un nuevo socio que ingresa a una sociedad mercantil pretenda desconocer los estatutos de la sociedad, porque no tuvo la oportunidad de negociarlos o controvertirlos, tal y como lo señalan los Demandantes en la redacción del "hecho" que se contesta.

Este interrogante ya ha sido resuelto por la Corte Constitucional en la sentencia C-014 de 2010 del 20 de enero de 2010, con ponencia del magistrado Mauricio González Cuervo. En ejercicio de la libertad de asociación, indicó, las personas son libres de decidir si ingresan o no a una determinada sociedad -en este caso, a una propiedad horizontal-.

Con esto, cada socio -como cada propietario respecto del reglamento de propiedad horizontal-, *"al decidir libremente ingresar, se entiende que acepta libre y voluntariamente las reglas establecidas en los estatutos"*⁸.

Indica el hecho "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."*

⁸ En igual sentido, véase la sentencia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, Sala Civil. M.P. Martha Isabel García Serrano. Rad: 11001 3199 002 2018 00380 02. 19 de marzo de 2021.

Respuesta al hecho "2.1.14.":

ESTO NO ES UN HECHO, SINO UNA APRECIACIÓN SUBJETIVA DE LOS DEMANDANTES QUE NO ESTOY EN LA OBLIGACIÓN DE CONTESTAR.

A pesar de lo anterior, resulta importante indicar que NO ES CIERTO que la incorporación del Contrato de Operación al Reglamento haya transgredido los artículos 7, 38 y 46 de la Ley 675 de 2001.

Se reitera que, en virtud del artículo 7 de la Ley 675 de 2001, Construcciones Futura estaba facultado desde el año 2003 para adicionar el Reglamento de Propiedad Horizontal sin necesidad de la autorización de la asamblea general de copropietarios de Mirador Takay, de conformidad con lo consignado en la escritura pública No. 1659 del 29 de julio de 2003.

Igualmente, que la adición al Reglamento no implica su reforma, como mal confunden los Demandantes.

Indica el hecho "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."*

Respuesta al hecho "2.1.16.":

NO ES CIERTO EN LOS TÉRMINOS PLANTEADOS POR LOS DEMANDANTES.

Sea lo primero señalar que la cláusula cuarta de las escrituras públicas dice:

"LA VENDEDORA, manifiesta igualmente que el bien que es objeto de ésta venta es de su propiedad y que no lo ha enajenado antes y lo garantiza libre de anticresis, censo, pleito pendiente, demanda civil registrada, arrendamiento consignado por escritura pública, Patrimonio Inembargable de Familia, Afectación a Vivienda Familiar, condiciones resolutorias de dominio, limitaciones del mismo y en general libres de todo gravamen y que en todo caso saldrá a su saneamiento en los casos de ley."

Ahora bien, esto no supone una contradicción con la existencia de las limitaciones y servidumbres que constan en el Contrato de Operación, integrado al Reglamento.

Las suites, así como toda la Torre Hotel, están afectadas a la prestación de la actividad hotelera. Así consta en la escritura pública 650 del 7 de mayo de 2013. Así se le anunció a los compradores en las promesas de compraventa.

De ahí que cualquier garantía que diera Construcciones Futura, como vendedora de las suites, solo podía seguir el propósito para el cual se individualizaron las suites, es decir, la prestación del servicio de hospedaje bajo los términos del Contrato de Operación, adicionado al Reglamento.

Lo que garantizó es que no había otro tipo de gravámenes que afectaran el dominio. Más si se considera que para el momento de celebrar las compraventas, ya le era oponible a los Demandantes la existencia de las servidumbres de "uso y administración" y de "servicios compartidos", en la medida que habían sido inscritas en los folios de matrícula inmobiliaria de todos los inmuebles, tal como consta en los certificados de libertad y tradición de todas las suites, así como el Local – Hotel.

Indica el hecho "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."*

Respuesta al hecho "2.1.16":

NO ES CIERTO

Véase la promesa de compraventa de la habitación No. 1005 celebrada entre Construcciones Futura y LARMA LTDA, actualmente LARMA S.A.S., en la que se establece que el precio de la habitación, incluyendo la dotación ascendió a doscientos once millones trescientos cuarenta y nueve mil cinco pesos moneda legal colombiana (\$211.349.005.00).

CLAUSULA TERCERA. PRECIO: EL valor del inmueble objeto del presente contrato, es la suma de DOSCIENTOS ONCE MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL CINCO PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$211.349.005.00), suma que se discrimina así:

- a) La suma de CIENTO CINCUENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$156.398.264.00) correspondiente a la construcción del inmueble, y de las áreas comunes que proporcionalmente corresponderán al **PROMITENTE COMPRADOR**, en la totalidad del edificio y se pagaran de conformidad con el anexo 3 de esta promesa.
- b) La suma de CINCUENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA MIL SETECIENTOS CUARENTA Y UN PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$54.950.741.00), correspondiente a la dotación del inmueble y de las áreas comunes que proporcionalmente corresponderán al **PROMITENTE COMPRADOR** y se pagarán de conformidad con el anexo 3 de esta promesa.

En consecuencia, consta así en la cláusula quinta de la escritura de compraventa 2317 del 3 de octubre de 2013:

QUINTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio o valor de la presente venta, será la suma de DOSCIENTOS ONCE MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL CINCO PESOS (\$211.349.005,00)M/L que EL VENDEDOR,

Lo mismo puede decirse de la promesa de compraventa celebrada con MAVILCO S.A.S.

CLAUSULA TERCERA. PRECIO: EL valor del inmueble objeto del presente contrato, es la suma de DOSCIENTOS DOCE MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$212.200.000.00), suma que se discrimina así:

- a) La suma de CIENTO CINCUENTA Y SIETE MILLONES VEINTIOCHO MIL PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$157.028.000.00) correspondiente a la construcción del inmueble, y de las áreas comunes que proporcionalmente corresponderán al **PROMITENTE COMPRADOR**, en la totalidad del edificio y se pagaran de conformidad con el anexo 3 de esta promesa.
- b) La suma de CINCUENTA Y CINCO MILLONES CIENTO SETENTA Y DOS MIL PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$55.172.000.00), correspondiente a la dotación del inmueble y de las áreas comunes que proporcionalmente corresponderán al **PROMITENTE COMPRADOR** y se pagarán de conformidad con el anexo 3 de esta promesa.

Aun cuando en la escritura pública de compraventa 2199 de 23 de septiembre de 2013 conste que el precio pagado fue de \$211.869.600:

QUINTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio o valor de la presente venta, será la suma de DOSCIENTOS ONCE MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS SESENTA PESOS (\$211.869.660,00) M/L que EL VENDEDOR, declara recibida a su entera satisfacción. -----

En consecuencia, no es cierto que el valor de las habitaciones hubiera oscilado entre los COP \$220.000.000 y COP \$290.000.000.

Indica el hecho "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.	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

Respuesta al hecho "2.1.17.":

NO ME CONSTA, por ser un hecho ajeno a Hoteles Royal.

Sin embargo, me abstengo a los términos establecidos en dichas escrituras públicas.

B. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS DEL ACÁPITE DENOMINADO "2.2. EL RÉGIMEN 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"

Indica el hecho "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.*

Respuesta al hecho "2.2.1.":

NO ES CIERTO EN LOS TÉRMINOS PLANTEADOS POR LOS DEMANDANTES.

Establece el Contrato de Operación que:

OPERACION: 2.1: El Establecimiento Hotelero será operado y administrado por el propietario de la Unidad de Dominio Privada denominada Local Hotel y de establecimiento de comercio en principio denominado HOTEL URBAN ROYAL CALLE 26, o por quien éste designe, quien en la presente reglamentación se denominará el Operador. 2.2: A cambio de las regalías establecidas más

Sin embargo, no se establece algo de lo que pueda concluirse que se incluyó algo que evite que "(...) los otros propietarios del hotel puedan modificar esta situación o designación."

No obstante, se debe reiterar que los Demandantes, libremente, al firmar las promesas y luego al adquirir las suites, manifestaron conocer y aceptar el Contrato de Operación, así como que se obligaron a cumplirlo.

Indica el hecho "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. matrícula inmobiliaria 1879067."*

Respuesta al hecho "2.2.2.":

ES CIERTO, en los términos dispuestos en la escritura pública 650 del 7 de mayo de 2013.

Indica el hecho "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)"

Respuesta al hecho "2.2.3":

ES CIERTO.

No obstante, se debe poner de presente al Despacho que el propósito de dichas servidumbres, así como del dominio sobre las suites y el Local - Hotel, es dar las condiciones para la explotación hotelera.

En efecto, las servidumbres establecidas en el Contrato de Operación no son una imposición sin sentido o arbitraria, la razón de ser de la imposición de las servidumbres es que el operador del Hotel pueda gestionar las zonas comunes y las unidades privadas de la Torre Hotel si el régimen de obligaciones dispuesto en el Contrato de Operación se vea afectado.

En consecuencia, la imposición de las servidumbres no es una actuación abusiva ni temeraria, sino todo lo contrario, obedece al adecuado diseño de un modelo concebido para el desarrollo de la operación hotelera.

Indica el hecho "2.2.4.": *"En el párrafo 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*

Respuesta al hecho "2.2.4.":

NO ES CIERTO EN LOS TÉRMINOS PLANTEADOS POR LOS DEMANDANTES.

En dicho aparte dice que *"En desarrollo de las Servidumbres de Uso y Administración con que quedan grabadas las Unidades de Dominio Privado denominadas HABITACIONES O SUITES HOTELERAS, en los términos de los títulos de adquisición de cada unidad de habitación del mencionado Régimen de Administración, y/o por razón de la explotación unitaria antes mencionada, el derecho al uso de los Bienes de Dominio Común que le competen a las ciento diez (110) habitaciones corresponden en forma exclusiva al Local - Hotel, como predio dominante de tales servidumbres y/o al operador como titular del establecimiento de comercio que encarna la explotación unitaria."*

Indica el hecho "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."*

Respuesta al hecho "2.2.5.":

NO ES CIERTO.

Si bien Hoteles Royal se convirtió en el operador del Hotel al adquirir el dominio del Local - Hotel, no fue quien promovió el proyecto.

Indica el hecho "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."*

Respuesta al hecho "2.2.6.":

NO ES CIERTO EN LOS TÉRMINOS PLANTEADOS POR LOS DEMANDANTES.

Dice así el numeral 2.4.del Contrato:

"El Operador al adquirir la propiedad del Local Hotel, adquiere además del derecho de operar el Establecimiento Hotelero y el derecho a participar de acuerdo con el coeficiente de participación de esta Unidad de Dominio Privado, en la distribución de la contraprestación establecida por el uso de las Unidades de Dominio Privado."

Indica el hecho "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.."*

Respuesta al hecho "2.2.7.":

NO ES CIERTO.

El literal tercero del Contrato de Operación establece las "OBLIGACIONES Y FUNCIONES DEL OPERADOR Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS".

Al respecto, el numeral 3.1. establece las "OBLIGACIONES DEL OPERADOR" y dice que "Son obligaciones de El Operador respecto a los Propietarios de las Unidades de Dominio Privado, quienes en la presente reglamentación se denominan los Propietarios, prestar todos

los servicios que requiera el adecuado funcionamiento de un Establecimiento Hotelero de primera clase."

El numeral 3.2. establece las "FUNCIONES DEL OPERADOR", y propone que "En cumplimiento de lo anterior, el Operador realizará, entre otras, las siguientes funciones y actividades, para cuya realización y ejecución tendrá total autonomía, pudiendo incluso contratar con terceros y/o con la sociedad Hoteles Royal S.A., la ejecución de la totalidad o parte de las mismas, y cuyo costo hace parte del costo de operación del Establecimiento Hotelero."

Lo que omiten aclarar los Demandantes, aun cuando es de su total conocimiento, es que entre 2013 y 2020 la operación del Hotel estuvo a cargo de la Sociedad Operadora Urban Royal Calle 26 S.A.S., cuyo capital estaba suscrito en su totalidad por Hoteles Royal y que tenía por objeto social la operación del Hotel.

En consecuencia, la Sociedad Operadora contrataba con Hoteles Royal la prestación de servicios que ésta prestaba a todas las sociedades operadoras de los distintos hoteles.

En 2020, Hoteles Royal absorbió la totalidad de sociedades operadoras de los hoteles en Colombia, dentro del trámite de fusión que aprovecharon algunos propietarios, entre ellos los Demandantes, para promover el proceso de radicado 110013100304020200034100.

Todo esto quedó debidamente probado con el interrogatorio rendido por Hoteles Royal, los testimonios rendidos por los testigos del proceso y el dictamen pericial presentado por Hoteles Royal.

De esta forma, lo que los Demandantes quieren presentar como una situación causante de un "conflicto de intereses" no era más que la forma en la que Hoteles Royal prestaba la totalidad de servicios que implicaba la operación, fuera a través de su subordinada, la sociedad operadora, o directamente.

Indica el hecho "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."*

Respuesta al hecho "2.2.8.":

NO ES CIERTO.

El numeral 3.3. del Contrato de Operación trata las "OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS".

Dice el numeral 3.3.1. que ellos están obligados a "Abstenerse de cualquier acto perturbatorio de la tenencia, que por virtud de la presente reglamentación, detenta y se concede al Operador."

Y el 3.3.2. les manda a "Abstenerse de cualquier acto perturbatorio de la servidumbre de Uso y Administración de que trata el artículo Sexto y de interferir en la 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 Privadas que conforman el Establecimiento Hotelero, no los convierten en socios, ni en accionistas, ni en partícipes, ni comuneros de dicha empresa hotelera."

Esta disposición no está destinada a "evitar que los propietarios ejerzan sus derechos o en su defecto quedan vedados de cualquier posibilidad a perpetuidad de ejercerlos", como mal lo proponen los Demandantes.

Como se ha explicado, toda la Torre Hotel, está destinada a la prestación de servicios hoteleros en ejecución del Contrato de Operación, que hace parte del Reglamento.

En consecuencia, todos los bienes, tanto comunes como privados que la componen están afectados a dicho propósito. De ahí que el dominio que se pueda tener sobre ellos, en especial sobre las suites, no implique el libre uso, goce y disposición de este, como no la tiene ningún bien sometido al régimen de propiedad horizontal.

Ahora, los Demandantes omiten señalar que el numeral 4.11 del Contrato de Operación establece que "La entrega mencionada no hacen los Propietarios a título de aporte en especie, puesto que entre los propietarios y el Operador no existe asociación, ni sociedad alguna, ni ánimo societario, ni los Propietarios asumen proporción alguna sobre las pérdidas que el Operador pudiere tener con ocasión de la administración del Establecimiento Hotelero."

Todo esto pues la vinculación de los propietarios, entre ellos los Demandantes, a la operación del Hotel se dio como consecuencia de la compraventa de las suites, sometidas al Reglamento que contiene el Contrato de Operación.

Esto no resulta en un contrato de sociedad comercial, ni hace que las suites sean parte del patrimonio de Hoteles Royal en virtud de un aporte de especie que hiciera accionistas a los propietarios de las suites.

En consecuencia, los propietarios no hacen parte de los órganos de dirección y ejecución de Hoteles Royal y, en consecuencia, no pueden participar de las decisiones societarias, ni tampoco hacerse a la posición de Hoteles Royal como empleadora de los trabajadores que prestan sus servicios en el Hotel.

La finalidad de dichas prohibiciones es evitar que los propietarios de las habitaciones del Hotel perturben su operación, garantizando las condiciones óptimas para que el operador pueda prestar en debida forma los servicios hoteleros a los que está obligado.

Indica el hecho "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.."*

Respuesta al hecho "2.2.9.":

NO ES CIERTO.

Las funciones que desarrolla Hoteles Royal están consagradas en los numerales 3.2.1 al 3.2.15 del Contrato de Operación.

Ya se explicó cómo es que la adición del Contrato de Operación al Reglamento en los términos consagrados en la escritura pública 650 del 7 de mayo de 2013 se dio en los términos previstos en la Ley 675 de 2001 y el Reglamento.

En consecuencia, las afirmaciones de los Demandantes según las cuales *"la administración del hotel se realiza de forma unilateral y arbitraria"* son meras apreciaciones subjetivas se ningún sustento fáctico o jurídico.

Ahora bien, el desarrollo de dichas funciones tampoco se hace de forma arbitraria, como parecen afirmarlo los Demandantes.

Hoteles Royal es una sociedad enfocada en la industria hotelera que cuenta con todos los conocimientos y experiencia para poder explotar económicamente de

forma satisfactoria el Hotel.

En consecuencia, toma las decisiones de la operación atendiendo a la experiencia y criterios técnicos propios de la operación hotelera.

Indica el hecho "2.2.10.": *"Hace aún más gravosa la situación descrita, la existencia de un centro 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."*

Respuesta al hecho "2.2.10.":

NO ES CIERTO.

Es llamativo que los Demandantes realicen una afirmación que les consta que no es cierta.

Como se explicó en el proceso de radicado 110013100304020200034100, como consecuencia de la fusión no se creó un centro de costos "general" del que se descuenten todos los gastos de la cadena.

A cada hotel le corresponde un centro de costos y en este se llevan todos los ingresos, costos y gastos de acuerdo con el régimen de operación y administración de cada uno de ellos.

Esto hace que la operación de cada hotel solamente contenga la totalidad de gastos y, en el caso del Hotel, implique que, si se dan resultados negativos mensuales, sea Hoteles Royal la que asuma el pago de las obligaciones y enjague las pérdidas con las utilidades de los meses siguientes.

Indica el hecho "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."*

Respuesta al hecho "2.2.11.":

ESTO NO ES UN HECHO, SINO UNA MERA APRECIACIÓN SUBJETIVA DE LOS DEMANDANTES, QUE NO ESTOY EN LA OBLIGACIÓN DE CONTESTAR.

No obstante, vale la pena indicar que no es cierto que a través del Contrato de Operación se les vulnere a los propietarios, entre ellos a los Demandantes, sus derechos ni que haya un desequilibrio contractual.

El Contrato de Operación fue concebido como un instrumento para permitir que Hoteles Royal empleara todos sus conocimientos, experiencia y know how para poner en marcha y desarrollar la operación del Hotel con el fin de generar ingresos que permitieran sostener la operación y que generar utilidades para ser repartidas

entre los propietarios y el operador.

En consecuencia, todas las disposiciones consignadas en el Contrato de Operación están encaminadas a permitir el cabal funcionamiento de la operación del Hotel; siendo necesario para ello que el operador pueda usar las habitaciones del Hotel, así como las zonas comunes para prestar un servicio de calidad a los huéspedes.

Esta es la razón por la que en el Contrato de Operación se dejó consignado en el numeral 4.8 que las habitaciones del Hotel, sus zonas generales, así como los bienes muebles e inmuebles que sirvan para la prestación del servicio se consideran activos de operación que se utilizan de forma conjunta a través del sistema de limitaciones establecidas como obligaciones de los propietarios y, subsidiariamente, del sistema de servidumbres recíprocas.

ACTIVOS DE OPERACION.- Se entiende por activos de operación, tanto los generales del Establecimiento Hotelero como los individuales de cada una de las Unidades de Dominio Privado que conforman el Establecimiento Hotelero, todos aquellos bienes muebles que por destinación o adherencia se consideren inmuebles de conformidad con lo establecido en el Código Civil, que sirven para la adecuada prestación de los servicios objeto de esta reglamentación, tales como: la maquinaria, equipos y sistemas eléctricos, hidráulicos, sanitarios, de transporte vertical, climatización ambiental y de aguas, seguridad, carpintería de

Lo anterior no puede ser calificado de forma alguna como un esquema abusivo o un desequilibrio contractual. Esta regulación es la que permite que el Hotel opere en debida forma y que los Demandantes hayan recibido el pago del canon por el uso de sus habitaciones.

Que ellos estén insatisfechos con los resultados de la operación no hace al Reglamento, al Contrato de Operación o a los contratos de compraventa unos actos abusivos, ni dominante a la posición del operador.

Ahora bien, los propietarios, entre ellos los Demandantes, tienen margen de maniobra.

Pueden nombrar al auditor del canon, en quien delegan la revisión de las cuentas que presenta el operador a través de la revisión de "(...) los libros de contabilidad, en lo que concierne a la totalidad de las cuentas que inciden en la determinación del Ingreso Disponible Neto y del estado de cuenta de la reserva para reposición y reservas especiales.", tal como lo establece el numeral 4.17.1 del Contrato de Operación.

También pueden participar en las reuniones de la asamblea de copropietarios de Mirador de Takay, pues Hoteles Royal solo puede representarlos cuando ellos no asisten.

Igualmente, pueden disponer de la propiedad de las suites, negociándolas libremente en el mercado y construir sobre las mismas gravámenes.

Indica el hecho "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 auditoría o herramientas coercitivas que permitan validar la operación.

Respuesta al hecho "2.2.12.":

NO ES CIERTO.

De nuevo, los Demandantes realizan afirmaciones que conocen que no son ciertas.

Como se explicó, los propietarios pueden nombrar al auditor del canon, tal como lo establece el numeral 4.17 del Contrato de Operación. Así lo han hecho los propietarios, quienes han nombrado dos firmas auditoras, siendo la primera en reemplazo de la designada para el comienzo de la operación, cuando aún no se había dado la primera reunión de los propietarios.

Ahora bien, tal como se dio cuenta en el proceso de radicado 110013100304020200034100, las firmas auditoras han emitido periódicamente sus informes sobre la liquidación del canon e, inclusive, sobre otros aspectos que exceden su competencia.

En lo que se relaciona al acceso de la información contable para la realización de las auditorías, las firmas auditoras elegidas por los propietarios solamente han presentado anotaciones respecto de los gastos compartidos, y no porque Hoteles Royal no entregue asientos suficientes, pues provee certificados emitidos por los revisores fiscales sobre las sumas correspondientes a ellos, sino porque los auditores insisten en que deben conocer directamente todos los asientos contables de dichos gastos, aun cuando no correspondan únicamente a la operación del Hotel, sino que comprendan información de todas las operaciones e, inclusive, de servicios centrales que Hoteles Royal cubre con su propio patrimonio.

En tal sentido se pronunció el Juzgado 41 Civil del Circuito de Bogotá, como consta en la sentencia de primera instancia que negó todas las pretensiones propuestas por los demandantes.

Para ese Despacho no se estableció que la información que se les brinda a los copropietarios sea insuficiente o no permita que se realice la auditoría en debida forma.

Por el contrario, el Juzgado determinó que no existen elementos de prueba que den cuenta de que las cuentas o el pago del canon por el uso de las habitaciones se realice de forma indebida o en detrimento de los copropietarios del Hotel.

Tan es así que de la auditoría realizada por PWC allegada por los demandantes y donde se auscultó sobre la actividad de la Sociedad Operadora Urban Royal Calle 26 S.A.S. tampoco se advierte anomalía alguna que amerite concluir un inminente riesgo en el cumplimiento de la operación hotelera. El revisor fiscal adscrito a la entidad auditora, el 19 de marzo de 2020, emitió concepto en el que indicó que “los actos de los administradores de la Compañía se ajustan a los estatutos y a las órdenes o instrucciones de la Asamblea, y existen y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la compañía o de terceros que están en su poder” (C01 pdf 04 pág. 1024).

c. De hecho, los interrogatorios practicados en el expediente dan cuenta que, desde que se hizo efectiva la fusión, la actividad económica ha sido adelantada por Hoteles Royal S.A.. Los demandantes coincidieron al precisar que han venido recibiendo los cánones y si bien refutan y ponen en duda la cantidad de los valores, lo cierto es que —se insiste— no hubo evidencia de que esas sumas debieran ser distintas, así como tampoco se acreditó que el patrimonio social resultante de la operación (fusión) ofreciera algún déficit que ponga en peligro los créditos que le asisten a los demandantes.

Indica el hecho “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.”*

Respuesta al hecho “2.2.13.”:

ESTO NO ES UN HECHO SINO UNA APRECIACIÓN SUBJETIVA DE LOS DEMANDANTES QUE NO ESTOY EN LA OBLIGACIÓN DE CONTESTAR.

Sin embargo, se debe aclarar que no es cierto que el derecho de dominio de los Demandantes sobre las habitaciones del Hotel que adquirieron se encuentre “subyugado”.

La realidad es que ellos adquirieron un derecho de dominio sujeto al Reglamento, que incluye el Contrato de Operación, por lo que persigue el propósito de la operación del Hotel.

En consecuencia, le permite que Hoteles Royal emplear su conocimiento especializado y experiencia en el desarrollo de la actividad hotelera a partir de la cual se obtienen los ingresos para cubrir los costos y pagar el canon a los propietarios y al operador.

Ahora, los propietarios, entre ellos los Demandantes, pueden usar, gozar y disponer de sus bienes de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento.

Fíjese que es con posterioridad a la compra de las suites y la adhesión al Reglamento que los Demandantes acusan de abusivos a un conjunto de actos jurídicos y de dominante a la posición de Hoteles Royal.

Ellos, libre y voluntariamente, consintieron en la destinación que se les daría a sus suites, así como en la forma en la que sería operado el Hotel y calculado y pagado el canon mensual como contraprestación por el uso de sus habitaciones.

Que no estén satisfechos con el monto del pago del canon que han recibido o con el retorno de su inversión, no fundamenta de alguna forma la calificación de abusivos que reclaman sobre los actos jurídicos, ni la nulidad que pretenden.

Indica el hecho "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."*

Respuesta al hecho "2.2.14.":

NO ES CIERTO.

El tenor literal del numeral 4.4. del Contrato de Operación dispone que *"El Operador, como contraprestación por el uso de las Unidades de Dominio Privado que conforman el Establecimiento Hotelero, una vez obtenido el Ingreso Disponible Neto en la forma antes prevista, liquidará el porcentaje fijo del 85%, pagándolo a título de Canon por el uso, a los Propietarios de las Unidades de Dominio Privado que lo conforman, incluidas la del mismo Operador como propietario del Local Hotel, en proporción a las áreas de sus respectivas Unidades de Dominio Privado con relación al área privada total del Establecimiento Hotelero, esto es, según el Coeficiente de Participación de cada unidad en el Establecimiento Hotelero, establecido el en Artículo Quinto de este régimen."*

Lo que relatan los Demandantes es, cuanto mucho, una paráfrasis incompleta.

Indica el hecho "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.

Respuesta al hecho "2.2.15.":

NO ES CIERTO.

El numeral 4.3. del Contrato de Operación establece en los numerales del 4.3.1 al 4.3.14 la totalidad de gastos, costos e impuestos que se descuentan del Ingreso Total en orden de obtener el Ingreso Disponible Neto.

La descripción hecha por los Demandantes no es más que una relatoría incompleta.

Indica el hecho "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 mismos propietarios."*

Respuesta al hecho "2.2.16.":

NO ES CIERTO.

Fíjese el Despacho que en el numeral 4.3.6. del Contrato de Operación se establece que los Ingresos Totales se descuentan los "HONORARIOS. - Asesorías especiales, asesorías jurídicas, los honorarios de la firma de auditories designada por los Propietarios de los inmuebles que conforman el Establecimiento Hotelero y los de la representación judicial y extrajudicial."

Esto corresponde a los honorarios que debe contratar Hoteles Royal, como operador, en relación con los aspectos generales de la operación. No se refiere de alguna forma a los honorarios de los abogados que contraten los propietarios, entre ellos los Demandantes, para promover acciones en contra del operador.

Ahora bien, dichos gastos no son asumidos por los propietarios, sino que son descontados de los Ingresos Totales, tal como, por ejemplo, los laborales descritos en el numeral 4.3.2. del Contrato de Operación y los de servicios públicos causados por la operación, dispuestos en el numeral 4.3.4 del Contrato de Operación.

Así, el pago de todos estos instalamentos no es cubierta por los propietarios. Sino por la operación del Hotel.

La afirmación hecha por los Demandantes implica que cualquier resultado positivo en la operación del Hotel les corresponde. Pero esto tampoco es cierto, puesto que es de ahí que se obtiene el Ingreso Disponible Neto, el cual se reparte entre los propietarios, a quienes les corresponde el 85%, y el operador, a quien le toca el 15% restante, en conformidad del numeral 4.5 del Contrato de Operación.

Inclusive, juega en contra de Hoteles Royal, pues como operador debe asumir los costos mes a mes, cuando los ingresos totales no sean suficientes para cubrirlos y, anualmente, asumiendo el canon mínimo, salvo en caso de fuerza mayor.

Indica el hecho "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."**"*

Respuesta al hecho "2.1.17.":

NO ES CIERTO.

Establece el numeral 4.5. del Contrato de Operación que *"El restante 15% del Ingreso Disponible Neto, le corresponderá al Operador, quien dispondrá de él libremente."*

Indica el hecho "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."*

Respuesta al hecho "2.2.18.":

NO ES CIERTO.

Establecen los numerales 4.6 y 4.7 del Contrato de Operación que:

regimen. El operador asumirá los gastos operacionales, los cuales corresponden al Operador, quien dispondrá de él libremente. **4.6: SALDO NEGATIVO Y CANON MINIMO.-** En el evento que durante la operación del Establecimiento Hotelero, en un mes los ingresos totales fueren insuficientes para pagar la totalidad de los gastos, costos, impuestos y demás conceptos operacionales, este saldo negativo se enjugará con los excedentes del ejercicio contable del mes siguiente, hasta ser enjugado totalmente, pero si a la terminación de un ejercicio fiscal subsistiere un saldo negativo, éste será asumido por el Operador, quien además se obliga a pagar el canon mínimo anual previsto en el numeral siguiente. **4.6.1:** Si el canon acumulado anual, equivalente al 85% del Ingreso Disponible Neto en cualquier año fuere inferior a la suma de Treinta Millones de Pesos Moneda Legal Colombiana (COP 30.000.000.00), el Operador, reconocerá a los Propietarios del Establecimiento Hotelero, en conjunto, a título de Canon Mínimo Anual, la suma de Treinta Millones de Pesos Moneda Legal Colombiana (COP 30.000.000.00), el cual será distribuido en la forma antes mencionada y pagado entre los Propietarios de todas las Unidades de Dominio Privado que conforman el Establecimiento Hotelero, dentro de los quince (15) primeros días del año fiscal siguiente. **4.6.2:** El Operador estará obligado tanto a asumir la totalidad del saldo negativo como a pagar el canon mínimo, salvo que tales resultados operacionales fueren consecuencia de circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito. **4.7: REAJUSTE DEL CANON MINIMO.-** Este Canon Mínimo se incrementará anualmente en un porcentaje igual al índice de inflación certificado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE, o la entidad que haga sus veces para la anualidad inmediatamente anterior. **4.8:**

Así, el numeral 4.6 del Contrato de Operación va mucho más allá de garantizarle a los propietarios que van a recibir un canon mínimo todos los años, pues establece que el operador también asume el pago del saldo negativo que llegue a generar la operación del Hotel cada mes, pudiendo enjugar la pérdida con las utilidades que se generen el mes siguiente, si las hay.

Esto supone una doble protección para los propietarios de las habitaciones del Hotel.

Ahora bien, es importante señalar que la liquidación del canon mínimo que el Demandante realiza en este hecho es incorrecta y da cuenta de su esfuerzo por distorsionar una disposición que está concebida para proteger a los propietarios de las habitaciones del Hotel.

En la redacción de este "hecho", los Demandantes no aplican la indexación del canon establecida en el numeral 4.7 del Contrato de Operación. Por lo tanto, indican que el valor del canon mínimo garantizado por el operador para la fecha de la radicación de la demanda -2 de junio de 2022- seguía siendo el mismo que el establecido en el año 2013, anualidad en la que se incorporó el Contrato de Operación al Reglamento.

Esto no es menor, ya que los Demandantes explican el valor del canon mínimo sin tener en cuenta la actualización de 9 años del valor, que para el año 2022 equivalía a aproximadamente cuarenta y cinco millones cuatrocientos diecisiete mil doscientos noventa y uno con sesenta y cuatro centavos. (\$ COP 45,417,291.64).

Esto aun cuando a ellos les fue pagado el canon mínimo por la operación del año 2021. Es decir, los Demandantes conocían que las afirmaciones hechas en este punto no son ciertas.

Indica el hecho "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.”.

Respuesta al hecho “2.2.19.”:

NO ES CIERTO.

Desde el inicio de la operación hasta la fecha en que Hoteles Royal contesta la demanda, no se ha facturado \$250.000.000 pesos mensuales.

Por otro lado, si bien Hoteles Royal participó en la confección del Contrato de Operación, fue Construcciones Futura la que lo integró al Reglamento en ejercicio de las facultades provistas en el artículo 7 de la Ley 675 de 2001 y de lo establecido en el Reglamento.

Ahora bien, el sistema de liquidación del Ingreso Neto Disponible considera los ingresos, costos, gastos e impuestos propios de la operación. De ahí que tanto Hoteles Royal como los propietarios, entre ellos los Demandantes, deban cubrir con su propio patrimonio lo que no está relacionada con ella, tal como el impuesto de renta, por ejemplo.

Esto no hace que el sistema de liquidación del Ingreso Neto Disponible permita un aumento injustificado de los gastos, costos e impuestos. Inclusive, como se probó en el proceso de radicado 1100131003040**20200034100** Hoteles Royal ha empleado estrategias que le han permitido una operación más eficiente con menores costos, gastos e impuestos, lo que ha dado con un aumento en el valor del canon que ha sido pagado a los propietarios.

Indica el hecho “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.”*

Respuesta al hecho “2.2.20.”:

ES CIERTO.

No obstante, la liquidación se hizo de acuerdo con lo establecido en el Contrato de Operación. Los Demandantes no aportan ninguna prueba referente a que la liquidación y el pago del canon a los Demandantes no se hubiera hecho correctamente, a pesar de que las cuentas de la operación del Hotel han sido auditadas por terceros elegidos por los Demandantes.

Este hecho, nuevamente revela que el verdadero motivo de los Demandantes para iniciar este proceso es su inconformidad con el monto de los rendimientos que han recibido con ocasión de los pagos del canon por el uso de las habitaciones del Hotel.

Sin embargo, se insiste en que el descontento de los Demandantes con el monto del dinero que han recibido con ocasión de la compra de las habitaciones del Hotel no es una causal para que el Contrato de Operación deba ser declarado nulo o abusivo.

Indica el hecho "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."*

Respuesta al hecho "2.2.21.":

NO ES CIERTO.

Establece el numeral 3.3.4. del Contrato de Operación que los propietarios están obligados a *"Entregar debidamente dotado y equipado el - Establecimiento Hotelero incluyendo los niveles adecuados de inventario para la puesta en marcha de la operación del mismo."*

Así también, dice el numeral 3.3.5. que los propietarios también deben *"Entregar todos los componentes del establecimiento Hotelero en buen estado de funcionamiento al comienzo de la operación."*

Lo que dicen los Demandantes es, en el mejor de los casos, una paráfrasis del contenido del Contrato de Operación, que puede dar lugar a malos entendidos.

Ahora, dicha obligación se encontraba en las promesas de compraventa celebradas por los Demandantes y Construcciones Futura, cuando se establecido lo siguiente:

PARÁGRAFO PRIMERO: La transferencia del inmueble objeto del presente contrato, incluye la construcción en obra gris, los acabados y la dotación o equipamiento necesario para la operación del Hotel Urban Royal Calle 26.

No obstante, omiten decir que el Operador se obligaba a cuidarlas y a conservarlas en el estado en que las recibió.

considere conveniente. **4.10: DOTACION.-** Los Propietarios de las Unidades de Dominio Privado que conforman el Establecimiento Hotelero, las entregan al Operador, 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 y el Operador por su parte, se obliga a conservar el Establecimiento Hotelero en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro normal por el uso y goce legítimo. **4.11: NO APORTE.-** La entrega mencionada no

Indica el hecho "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 CONSTRUCUTOR, 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*

Respuesta al hecho "2.2.22.":

ESTO NO ES UN HECHO, SINO UNA MERA APRECIACIÓN SUBJETIVA DE LOS DEMANDANTES, QUE NO ESTOY EN LA OBLIGACIÓN DE CONTESTAR.

En ejercicio de la economía procesal, remito al Despacho a la oposición a la primera pretensión, donde desvirtuó cada uno de los reproches hechos por los Demandantes.

C. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS DENOMINADOS "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."

Indica el hecho "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.

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.

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).”

Respuesta al hecho “2.3.1.”:

ESTO NO ES UN HECHO, SINO UNA TRANSCRIPCIÓN NORMATIVA QUE REALIZAN LOS DEMANDANTES, POR LO QUE NO ESTOY EN OBLIGACIÓN DE PRONUNCIARME SOBRE ELLA.

No obstante, me atengo al tenor literal del artículo 7 de la Ley 675 de 2001 publicado por la página oficial de la secretaria del Senado⁹.

Indica el hecho “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. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal” (negrita y sublínea fuera de texto original).

Respuesta al hecho “2.3.2.”:

ESTO NO ES UN HECHO, SINO UNA TRANSCRIPCIÓN NORMATIVA QUE REALIZAN LOS DEMANDANTES, POR LO QUE NO ESTOY EN OBLIGACIÓN DE PRONUNCIARME SOBRE ELLA.

No obstante, me atengo al tenor literal del artículo 38 de la Ley 675 de 2001 publicado por la página oficial de la secretaria del Senado¹⁰.

Indica el hecho “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 setenta por

⁹ http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001.html#7.

¹⁰ *Ibidem.*

ciento (70%) 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.”

Respuesta al hecho “2.3.3.”:

ESTO NO ES UN HECHO, SINO UNA TRANSCRIPCIÓN NORMATIVA QUE REALIZAN LOS DEMANDANTES, POR LO QUE NO ESTOY EN OBLIGACIÓN DE PRONUNCIARME SOBRE ELLA.

No obstante, me atengo al tenor literal del artículo 46° de la Ley 675 de 2001 publicado por la página oficial de la secretaria del Senado¹¹.

Indica el hecho “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.”*

Respuesta al hecho “2.3.4.”:

ESTO NO ES UN HECHO, SINO UNA APRECIACIÓN EQUIVOCADA DE LOS DEMANDANTES.

No es cierto, como ya se ha explicado, que la adición del Contrato de Operación al Reglamento, en virtud de la escritura pública 650 del 7 de mayo de 2013, NO se trata de una reforma al Reglamento y, en consecuencia, no necesitaba de la aprobación por el 75% de los propietarios reunidos en la asamblea general de copropietarios de Mirador de Takay.

Lo anterior, como se ha explicado, pues la adición al Reglamento se dio en virtud del artículo 7 de la Ley 675 de 2001 que establece que *“Las subsiguientes etapas las integrará el propietario inicial mediante escrituras adicionales, (...)”* y, además, de las facultades reservadas por Construcciones Futura en el Reglamento desde la escritura pública No. 1659 del 29 de julio de 2003.

Por otro lado, la reforma del Reglamento si le corresponde a la asamblea de copropietarios de Mirador de Takay, pero la adición del Contrato de Operación no se trató de una reforma.

¹¹ *Ibidem.*

Indica el hecho "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"*

Respuesta al hecho "2.3.5.":

NO ES CIERTO EN LOS TÉRMINOS PROPUESTOS POR LOS DEMANDANTES.

Construcciones Futura sí estaba facultada para adicionar el Reglamento, toda vez que Mirador de Takay se desarrolló por etapas y así se estableció desde la escritura pública No. 1659 del 29 de julio de 2003.

En virtud de esto fue que con la escritura pública 650 del 7 de mayo de 2013, se integró al Reglamento el Contrato de Operación para que rigiera en la Torre Hotel, que se integraba al Mirador de Takay como parte del edificio Takay Prisma.

La conclusión a la que llegan los Demandantes, según la cual "(...) *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*" es equivocada y no corresponde a un hecho, sino a una mera apreciación.

Como ya se ha explicado, el artículo 5 de la Ley 675 de 2001 permite que el Contrato de Operación sea parte del Reglamento, por lo que la queja de los Demandantes no encuentra sustento alguno.

IV. EXCEPCIONES DE MÉRITO

D. NO SE CONFIGURA UNA POSICIÓN DOMINANTE RESPECTO DE HOTELES ROYAL SOBRE LOS DEMANDANTES

Como se ha explicado, en este caso no se ha configurado alguna la posición dominante en la relación contractual.

El Contrato de Operación se diseñó bajo los parámetros de la operación de Hoteles Royal y fue integrado al Reglamento por Construcciones Futura. Sin embargo, no por ello se configura una posición dominante.

Fíjese que así es como se establecen los reglamentos de propiedad horizontal, pues en un primer momento el propietario inicial los establece y luego quedan a

disposición de la asamblea de copropietarios.

Esta situación no es ajena a esta dinámica. Construcciones Futura, como propietaria inicial y en virtud del artículo 7 de la Ley 675 de 2001, integró el Contrato de Operación al Reglamento. A partir de este momento, el Reglamento quedó a disposición de la asamblea de copropietarios de Mirador de Takay, tanto para los propietarios de las suites como para el operador.

Así, las eventuales modificaciones que pueda tener el Reglamento responderán al interés de la asamblea de copropietarios de Mirador de Takay, por lo que le es imposible a Hoteles Royal establecer a su criterio las condiciones de la operación.

Igualmente, tal como dispone el artículo 10 de la escritura pública 650 del 7 de mayo de 2013, para la reforma del Contrato de Operación es necesario el acuerdo de la totalidad de propietarios de las suites, así como del propietario del Local – Hotel. Por lo que a Hoteles Royal tampoco le sea posible determinar unilateralmente las condiciones de la operación por fuera del Contrato de Operación.

De ahí que no haya una posición dominante, sino que ambos extremos, propietarios y operador, se hacen parte de una relación equilibrada, en la que los propietarios permiten el uso de las suites en pro de la prestación del servicio de hospedaje y, por el otro lado, el Hoteles Royal despliega todos los actos tendientes y relacionados con la operación.

Todo con el propósito de generar utilidades que puedan ser determinadas a través del procedimiento establecido para la obtención del Ingreso Disponible Neto y distribuidas entre los propietarios, a quienes les corresponde el 85%, y el operador, a quien le toca el 15% restante.

E. EL CONTRATO DE OPERACIÓN, EL ARTÍCULO PRIMERO DE LA ESCRITURA PÚBLICA 650 DEL 7 DE MAYO DE 2013 Y SUS PARÁGRAFOS I, II Y III, Y LA CLÁUSULA SÉPTIMA DE LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE LAS HABITACIONES DEL HOTEL NO SON ABUSIVOS

Los Demandantes sostienen que, supuestamente, el Contrato de Operación, el artículo primero de la escritura pública 650 del 7 de mayo de 2013 y sus parágrafos I, II y III, y la cláusula séptima de los contratos de compraventa de las habitaciones del Hotel son abusivos.

Sin embargo, esto no es cierto, ya que las disposiciones demandadas se ajustan a derecho, fueron libre y voluntariamente consentidas por los Demandantes, y no generan un desequilibrio contractual en desmedro de los Demandantes.

Al estudiar las cláusulas abusivas, la Corte Suprema de Justicia ha determinado que¹²:

¹² Corte Suprema de Justicia. Sentencia SC 129-2018 del 12 de febrero de 2018. M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalve.

"(...) son '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."

A partir de todo lo expuesto en la contestación de los hechos de la demanda, es evidente que dichas características no se encuentran en el Contrato de Operación, los contratos de compraventa de las habitaciones del Hotel o en el artículo primero de la escritura pública No. 650 del 7 de mayo de 2013.

Ni el Contrato de Operación ni las demás disposiciones demandadas son contrarias a la buena fe objetiva, en cuanto en ninguna de ellas representa un desconocimiento de los deberes que marcan una actuación leal.

Como se explicó de forma detallada en la contestación de los hechos de la demanda, las limitaciones propuestas a los propietarios en el sistema de las obligaciones que les corresponden, así como las servidumbres voluntarias que gravan las suites, responden al propósito al que están sometidos todos los bienes la Torre Hotel, que no es otro que la prestación del servicio de hotelería.

Así, tanto las zonas comunes como los bienes privados de la Torre Hotel persiguen el desarrollo de una actividad lícita ejecutada por Hoteles Royal, una sociedad debidamente autorizada para hacerlo. Lo que afecta el derecho de dominio que sobre las suites ostentan los propietarios.

Así, tanto las limitaciones como las servidumbres son simplemente el sistema jurídico ideado para que el operador pueda prestar de la mejor forma los servicios del Hotel a sus clientes.

Ahora bien, toda esta situación fue puesta de presente a los propietarios, entre ellos los Demandantes, desde los actos preparatorios de los contratos de compraventa.

Ellos sabían que los inmuebles se trataban de suites de un hotel que sería operado por Hoteles Royal. Sabían que estarían sometidas al régimen de propiedad horizontal y gravadas por un sistema de servidumbres. Igualmente, que le correspondería al operador el 15% del que sería el Ingreso Disponible Neto.

Además, se les anunció una serie de ejemplos de los regímenes de administración y operación que serían similares al Contrato de Operación.

Todo ello dio cuenta del apego al deber de información que le asistía a Construcciones Futura. Igualmente, que con la demanda manifiesten que no conocieron dichos los regímenes o el Contrato de Operación evidencia la falta de diligencia y cuidado de los Demandantes en ejecutar un estudio juicioso de las condiciones que determinaban el derecho de propiedad al que se hacían titulares, así como las obligaciones y derechos que les correspondían como propietarios de las suites.

Y es que fíjese que todas las sociedades Demandantes incluyen en su objeto social

actividades relacionadas con la inversión en inmuebles para destinarlos al desarrollo de actividades y, en el caso de las personas naturales, ellos prometieron comprar las suites cuando ya el Contrato se había integrado al Reglamento.

Por lo demás, a todos los Demandantes les era oponible que las suites estaban sometidas al régimen de propiedad horizontal, así como de existencia de las servidumbres voluntarias de "uso y administración" así como de "servicios compartidos", esto pues para la fecha de la compraventa, ya constaban en el folio de matrícula inmobiliaria, como se da cuenta en los certificados de libertad y tradición de cada suite.

Así pues, en la formación de ninguno de dichos actos jurídicos, como tampoco en su ejecución, Construcciones Futura u Hoteles Royal desconoció los deberes que se desprenden del mandato de la buena fe.

Finalmente, no se evidencia un desequilibrio entre las prestaciones de las partes.

Como se ha evidenciado, a los propietarios solamente les correspondió la entrega de las suites y la no obstaculización de la operación. Mientras, al operador le corresponde el despliegue de todos los actos y prestaciones comprendidas en las obligaciones y funciones que le corresponden. A cambio, los propietarios reciben el 85% del Ingreso Disponible Neto y el operador el 15% restante.

Adicional, los propietarios no participan de las pérdidas que pueda arrojar la operación, sino que lo hace el operador que, mes a mes, puede enjugar las pérdidas causadas con las eventuales utilidades y, además, les garantiza un canon mínimo en los términos dispuestos en el Contrato de Operación.

Adicionalmente, los propietarios pueden controlar la liquidación del canon a través de la delegación hecha al auditor del canon. Atribución que ha sido efectivamente ejercida por los propietarios desde que comenzó la operación del Hotel.

Y, sin perjuicio de todo lo anterior, también pueden participar en las reuniones de la asamblea de copropietarios de Mirador de Takay, pues Hoteles Royal solamente los representa cuando ellos no asistan dichas reuniones.

No hay pues, un desequilibrio que permita configurar dichos actos jurídicos, o su desarrollo, como abusivo.

Merece una especial mención la cita del laudo arbitral que resolvió las controversias entre Julio Hurtado Agudelo y Otros vs Hotel Medellín Royal y Complejo Medellín Royal PH, que los Demandantes citan en la demanda para argumentar el supuesto carácter abusivo del Contrato de Operación y de las demás disposiciones demandadas.

Según los Demandantes, en dicho laudo se acreditó que no es la primera vez que Hoteles Royal se ve involucrada en la operación de "establecimientos hoteleros con esquemas arbitrarios, abusivos, contrarios a principios generales del derecho y, en consecuencia, nulos."

Sin embargo, dicha cita está completamente descontextualizada, ya que el mencionado tribunal arbitral no declaró la nulidad del Contrato de Operación ni del esquema operativo del hotel Complejo Medellín Royal PH, ni lo encontró abusivo.

Finalmente, es importante que el Despacho no pase por alto que los Demandantes afirman que el supuesto abuso se concretó cuando los Demandantes supuestamente se dieron cuenta de que los rendimientos obtenidos por el uso de las habitaciones del Hotel eran menores a los que esperaban.

Esto, como ya se ha explicado, supone una confesión de los Demandantes de que su verdadera motivación para iniciar el presente proceso no es el supuesto abuso o la supuesta invalidez que acusan, sino su inconformidad con los rendimientos monetarios que han recibido por el uso de sus habitaciones.

F. NO SE CONFIGURAN LOS SUPUESTOS PARA QUE SE DECLARE LA NULIDAD DEL CONTRATO DE OPERACIÓN, DEL ARTÍCULO PRIMERO DE LA ESCRITURA PÚBLICA 650 DEL 7 DE MAYO DE 2013 Y SUS PARÁGRAFOS I, II Y III, Y DE LA CLÁUSULA SÉPTIMA DE LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE LAS HABITACIONES DEL HOTEL

Los Demandantes solicitan que se declare la nulidad del Contrato de Operación, así como del artículo primero de la escritura pública 650 del 7 de mayo de 2013 y sus parágrafos I, II y III, y de la cláusula séptima de los contratos de compraventa de las habitaciones del Hotel; sin embargo, se ha evidenciado que dichos actos se concibieron en seguimiento del régimen de propiedad horizontal.

En ningún apartado de la demanda, se explicó cómo se configuran las causales de nulidad absoluta establecidas en la Ley¹³.

Los Demandantes no hacen mención de que se haya presentado algún vicio o falencia en la formación del Reglamento, el Contrato de Operación o los contratos de compraventa.

En este punto es importante recordar que este proceso no es el primer intento de los Demandantes de discutir sobre el Contrato de Operación, su ejecución y los resultados de la operación hotelera, disfrazando sus verdaderas intenciones a través de alegaciones de distinta naturaleza que ya han sido desestimadas por otros Juzgados.

¹³ "ARTICULO 1741. CÓDIGO CIVIL. La nulidad producida por **un objeto o causa ilícita**, y la **nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad** que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, **son nulidades absolutas**.

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

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

Varios de los Demandantes ya habían demandado a Hoteles Royal en el proceso que se tramitó ante el Juzgado 41 Civil del Circuito de Bogotá, bajo radicado 11001310304020200034100, debido a su relación sustancial por la adquisición de las habitaciones del Hotel y su operación.

Por ende, el Juzgado 41 Civil del Circuito de Bogotá tuvo conocimiento sobre la forma de integración del Hotel al Mirador Takay, del Contrato de Operación, su esquema de funcionamiento, las servidumbres voluntarias de "uso y administración" y la de "servicios de complementarios", etc.

A pesar de lo anterior, y de que la nulidad absoluta, de conformidad con lo establecido en el artículo 1742 del Código Civil¹⁴, debe ser declarada por el Juez de oficio, el Juzgado 41 Civil del Circuito de Bogotá no encontró que no existiera algún tipo de nulidad en dichos actos jurídicos y desestimó las pretensiones en la sentencia de primera instancia.

Con base en todo lo anterior se puede concluir que no hay alguna causal de nulidad que afecte al artículo primero de la escritura pública 650 del 7 de mayo de 2013 y sus párrafos I, II y III, el Contrato de Operación o la cláusula séptima de los contratos de compraventa.

G. LOS DEMANDANTES CONOCIAN EL CONTRATO DE OPERACIÓN Y LAS DEMÁS DISPOSICIONES DEMANDADAS DESDE ANTES DE FIRMAR LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA PARA ADQUIRIR LAS HABITACIONES DEL HOTEL.

Como se acreditó en la contestación de los hechos de la demanda, los Demandantes conocieron el Contrato de Operación y las demás disposiciones demandadas de forma previa a la compra de las habitaciones del Hotel, mostrando y declarando su total acuerdo con ellas en las escrituras públicas contentivas de los contratos de compraventa de las habitaciones.

NOVENA. ACEPTACION. EL COMPRADOR, de las condiciones civiles y personales atrás mencionadas y manifiesta: -----
a) Que aceptan esta escritura, la venta que se hace y las estipulaciones en ella contenidas, por estar en todo a su entera satisfacción y de acuerdo a lo convenido. b) que conocen y aceptan y se obligan a cumplir el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial Mirador de Takay - Propiedad Horizontal, del cual forma parte el inmueble adquirido por esta escritura. -

¹⁴ "ARTICULO 1742. **La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aún sin petición de parte**, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello; puede así mismo pedirse su declaración por el Ministerio Público en el interés de la moral o de la ley. Cuando no es generada por objeto o causa ilícitos, puede sanearse por la ratificación de las partes y en todo caso por prescripción extraordinaria.". (Énfasis añadido).

EL(LOS) COMPARECIENTE(S) HACE(N) CONSTAR QUE: Ha(n) verificado cuidadosamente su(s) nombre(s) completo(s), estado(s) civil(es), el(los) número(s) de su(s) documento(s) de identidad, la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s), área(s), linderos y demás especificaciones del(los) inmueble(s) objeto de este instrumento; igualmente declara(n) que todas las estipulaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y, en consecuencia, asume(n) la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en las mismas. Conoce(n)

Por ende, no pueden pretender en el presente proceso señalar que no conocían el Contrato de Operación ni el Reglamento o que no entendieron y aceptaron el alcance del sistema de obligaciones de los propietarios, que constituye las limitaciones al dominio, así como el de las demás servidumbres voluntarias de “uso y administración” que gravan las suites.

Y esta información no les resultaba nueva, pues había sido incluida en las promesas de compraventa que sirvieron como actos preparatorios de las compraventas.

1.5. El HOTEL URBAN ROYAL CALLE 26 será operado por Hoteles Royal S.A., directamente y será sometido a un régimen especial de Administración y Operación Hotelera. Este régimen de administración será similar en cuanto su contenido y resultados, jurídica y económicamente, a los establecidos en los hoteles de la cadena Royal; Hacienda Royal, Andino Royal y Boheme Royal, localizados en la ciudad de Bogotá y el hotel Medellín Royal ubicado en la ciudad de Medellín, de manera tal que el Establecimiento Hotelero será administrado por la sociedad propietaria de la mencionada unidad privada denominada Local - Hotel y del establecimiento de comercio denominado Hotel Urban Royal Calle 26.

1.6. El mencionado Régimen de Administración y Operación al cual estará sometido el Hotel, estará soportado jurídicamente en un sistema de servidumbres, según el cual las unidades privadas denominadas suites serán gravadas, en calidad de predios sirvientes, con servidumbre de “administración y uso” en favor de la unidad denominada Local - Hotel. A su vez, la unidad denominada Local - Hotel será gravada, en calidad de predio sirviente, con servidumbre de “servicios complementarios” en favor de las demás unidades denominadas suites.

En este punto es importante recordar que tres de los Demandantes son sociedades comerciales especializadas en la inversión de bienes raíces, y los otros dos celebraron las promesas de compraventa cuando ya el Contrato de Operación hacía parte del Reglamento.

Por lo tanto, bajo los estándares de buen hombre de negocios y de un buen padre de familia, les es exigible que conocieran o debieran conocer sobre cómo se iba a desarrollar la operación del Hotel, la constitución de las servidumbres de “uso y administración” sobre las habitaciones, la forma como se calcularía, liquidaría y pagaría el canon por el uso de las habitaciones, y los riesgos inherentes a la actividad hotelera, especialmente en lo que se refiere al alea frente a los rendimientos financieros que se pudieran obtener.

En consecuencia, las conductas de los Demandantes no satisfacen los deberes de probidad y lealtad que están determinados por la buena fe objetiva.

Su conducta precontractual no estuvo acompañada de un actuar diligente y cuidado, lo que es totalmente contrario a la buena fe exenta de culpa, que les es exigible.

Además, ellos declararon que conocían, aceptaban y se obligaban a cumplir el Contrato de Operación y las demás disposiciones demandadas, para más de diez años

después afirmar que el esquema de operación del Hotel es abusivo y debe ser declarado nulo por el simple hecho de no conocer el Contrato de Operación o el Reglamento, cuando realmente no están satisfechos con los rendimientos económicos obtenidos.

H. LA CONDUCTA DE LOS DEMANDANTES FRENTE AL CONTRATO DE OPERACIÓN Y LAS DEMÁS DISPOSICIONES DEMANDADAS HA SIDO CONTRADICTORIA E INJUSTIFICADA, DANDO LUGAR A QUE SE CONFIGURE LA TEORÍA DE LOS ACTOS PROPIOS.

Los Demandantes pretenden que se declare la nulidad del Contrato de Operación, así como del artículo primero de la escritura pública 650 del 7 de mayo de 2013 y sus párrafos I, II y III, y la cláusula séptima de los contratos de compraventa de las habitaciones del Hotel, a pesar de que previamente habían declarado expresamente conocer y aceptar disposiciones, y se obligaron a cumplir con ellas.

Como se explicó de forma detallada en la contestación de los hechos de la demanda, en la escritura contentiva de los contratos de compraventa de las habitaciones del Hotel, los Demandantes mostraron total conformidad con el Contrato de Operación y las demás disposiciones cuya nulidad demandan en el presente proceso.

NOVENA. ACEPTACION. EL COMPRADOR, de las condiciones civiles y personales atrás mencionadas y manifiesta: -----
a) Que aceptan esta escritura, la venta que se hace y las estipulaciones en ella contenidas, por estar en todo a su entera satisfacción y de acuerdo a lo convenido. b) que conocen y aceptan y se obligan a cumplir el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial Mirador de Takay - Propiedad Horizontal, del cual forma parte el inmueble adquirido por esta escritura. -

EL(LOS) COMPARECIENTE(S) HACE(N) CONSTAR QUE: Ha(n) verificado cuidadosamente su(s) nombre(s) completo(s), estado(s) civil(es), el(los) número(s) de su(s) documento(s) de identidad, la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s), área(s), linderos y demás especificaciones del(los) inmueble(s) objeto de este instrumento; igualmente declara(n) que todas las estipulaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y, en consecuencia, asume(n) la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en las mismas. Conoce(n)

Lo anterior implica que los Demandantes han contradicho injustificadamente conductas anteriores relevantes al, primero, declarar su acuerdo y aceptación del Contrato de Operación y las demás disposiciones demandadas, para luego demandar su nulidad por un abuso inexistente, configurándose de este modo la teoría de los actos propios frente a la conducta de los Demandantes en relación con el Contrato de Operación y las demás disposiciones cuya nulidad demanda.

De acuerdo con la Corte Suprema de Justicia, para la configuración de la teoría de los actos propios se requiere que¹⁵:

¹⁵ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia SC10326-2014 del 5 de agosto de 2014. M.P.: Arturo Solarte Rodríguez

"i) una conducta relevante que genere en la otra persona un grado de confianza legítima sobre la realización o concreción, en el futuro, de unas consecuencias en particular; ii) que, con posterioridad, emerja otra conducta (quizás una pretensión) que contradiga con evidente y objetiva incoherencia, los antecedentes plantados; iii) que la nueva situación presentada tenga trascendencia en lo jurídico y la virtualidad para afectar lo existente; y, iv) que haya identidad entre quienes resultaron involucrados en uno y otro episodio."

Ahora, este cambio injustificado de la conducta de los Demandantes constituye una falta a la buena fe objetiva que tanto reclaman en la demanda, tal y como lo ha establecido la Corte Suprema de Justicia¹⁶:

"En punto de la buena fe y los actos de los contratantes, esta S. ha indicado **que, «en el derecho contemporáneo la buena fe objetiva (artículos 1603 C.C. y 871 C. de Co.), aplicable en todo el proceso de la contratación, da origen a consecuencias de diverso orden, entre ellas, al deber de las partes de comportarse en forma coherente, de tal manera que una parte no puede contradecir injustificadamente conductas anteriores relevantes, particularmente cuando con ellas se ha generado una confianza en el otro contratante, en el sentido de que dicho comportamiento no variará o se mantendrá, deber cuyo incumplimiento o desatención puede dar origen a consecuencias de diversa naturaleza, tales como la inadmisibilidad de la pretensión o excepción que tenga como fundamento el comportamiento contradictorio, o la reparación de los daños causados, entre otras.»** (Énfasis añadido).

Con base en todo lo anterior, es claro que los demandantes actúan contra sus propios actos al haber declarado que conocía y aceptaban el Contrato de Operación y las demás disposiciones demandadas, para ahora demandar su nulidad basándose en acusaciones de abuso que no tienen ningún sustento

I. EL TÉRMINO DE PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DE LA ACCIÓN PRESENTADA POR LOS DEMANDANTES EN EL PRESENTE PROCESO YA SE CONFIGURÓ.

Como se puso de presente desde el recurso de reposición en contra del auto admisorio de la demanda presentado oportunamente por Hoteles Royal, se debe dictar sentencia anticipada dentro del presente proceso, debido a que el término de prescripción extintiva de la acción que dio origen del presente proceso ya se configuró.

De acuerdo con lo previsto por el artículo 1750 del Código Civil¹⁷, la acción que tendrían disponibles los Demandantes para atacar la validez del Contrato de

¹⁶ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia STC3045-2020 del 18 de marzo de 2020 M.P.: Alvaro Fernando García Restrepo

¹⁷ "ARTICULO 1750. El plazo para pedir la rescisión durara cuatro años.

Este cuatrienio se contará, en el caso de violencia, desde el día en que ésta hubiere cesado; en el caso de error o de dolo, desde el día de la celebración del acto o contrato. (...)."

operación y las demás disposiciones demandadas sería la acción rescisoria, pues nótese que dicha norma no distingue entre nulidad absoluta o relativa, y cuyo término de prescripción es de cuatro años contados desde la celebración del acto o contrato.

En consecuencia, el término de prescripción extintiva de la acción que dio origen al presente proceso ya transcurrió, debido a que la incorporación del Contrato de Operación al Reglamento de Propiedad Horizontal fue realizada el 7 de mayo de 2013 a través de la escritura pública No. 650 de la Notaría 26 de Bogotá D.C. otorgada en esa misma fecha, por lo que los Demandantes tenían hasta el 7 de mayo de 2017 para demandar la supuesta nulidad del Contrato de Operación y de su artículo primero y sus párrafos I, II y III.

De acuerdo con el sistema de consulta de la Rama Judicial, la demanda que dio origen al presente proceso fue radicada el de 2022, por lo que la presente acción se inició cinco años después de que se hubiera consumado el término de prescripción extintiva para que los Demandantes hubieran podido solicitar la nulidad del Contrato de Operación y de las demás disposiciones demandadas de la escritura pública No. 650 de la Notaría 26 de Bogotá D.C.

2022-06-06	Al despacho	
2022-06-02	Radicación de Proceso	Actuación de Radicación de Proceso realizada el 02/06/2022 a las 15:50:54

Lo mismo ocurre frente a las pretensiones de nulidad de la cláusula séptima de los contratos de compraventa de las habitaciones del Hotel suscritas por los Demandantes, ya que dichos contratos fueron celebrados entre septiembre de 2013 y febrero de 2014, por lo que el término de prescripción extintiva para que se pudiera solicitar la nulidad se habría consumado al menos cuatro años antes de que los Demandantes hubieran presentado la demanda.

Ahora, incluso si el Despacho considera que el término de prescripción aplicable es el diez años, este también ya se habría consumado.

Tal y como lo señalamos en el recurso de reposición en contra del auto admisorio de la demanda, de conformidad con el artículo 94 del CGP¹⁸, así como la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, "**será indispensable la notificación a todos ellos para que se surtan [los] efectos» de interrupción civil de la prescripción** derivados de la presentación oportuna de la demanda." (Énfasis añadido).

En consecuencia, incluso si se considera que el término de prescripción extintiva de la presente acción es de diez años, este ya se consumó, debido a que este no fue interrumpido con la presentación de la demanda, ya que trascurrió más de un año desde la notificación del auto admisorio de la demanda a los Demandantes sin que

¹⁸ "ARTÍCULO 94: (...) Si fueren varios los demandados y existiere entre ellos litisconsorcio facultativo, los efectos de la notificación a los que se refiere este artículo se surtirán para cada uno separadamente, salvo norma sustancial o procesal en contrario. **Si el litisconsorcio fuere necesario será indispensable la notificación a todos ellos para que se surtan dichos efectos.**" (Énfasis añadido).

se hubiera notificado a Hoteles Royal de dicho auto, en su calidad de litisconsorte necesario dentro del proceso.

Ahora, es importante señalar que la jurisprudencia citada por los Demandantes en su traslado al recurso de reposición ratifica que el término de prescripción en este caso ya se consumó.

En efecto, los demandantes citan la sentencia SC279-2021 con ponencia del magistrado Octavio Augusto Tejeiro Duque y destacan el siguiente apartado:

"No obstante, el legislador guarda silencio respecto a la oportunidad precisa para demandar la nulidad absoluta de un acto o negocio jurídico, luego corresponde al intérprete definir «a partir de cuándo podía ejercitarse la acción o el derecho» (SC- 3 de mayo de 2002, exp. 6153), en cuyo laborío, es preciso verificar en qué momento el legitimado para invocarla tuvo o debió tener conocimiento de la existencia del acto de cuestionada validez; desde allí surgiría su interés jurídico, la posibilidad de controvertirlo y, por tanto, la carga de enfrentar las consecuencias desfavorables por su inactividad." (Subraya fuera de texto original).

De la lectura de la cita anterior, se concluye que para determinar el caso se debe determinar la fecha en la que los Demandantes tuvieron o debieron tener conocimiento de la existencia del Contrato de Operación, así como de las disposiciones que demandan de los contratos de compraventa de las habitaciones del Hotel.

Como quedó demostrado, los Demandantes conocían el Contrato de Operación desde antes de la suscripción de los contratos de compraventa de las habitaciones, ya que así lo declararon en las escrituras públicas que los contenían.

Por ende, de acuerdo con la propia jurisprudencia citada por el Demandante, el término de prescripción de la presente acción ya se consumó, debido a que este se debe contar desde que los Demandantes conocieron del Contrato de Operación, lo cual, como quedó demostrado, ocurrió para algunos de ellos desde principios del 2012 y, para otros, desde mediados y finales de 2013, fechas en las que los Demandantes suscribieron los contratos de promesa de compraventa de habitaciones del Hotel en donde ya se hacía referencia al Contrato de Operación, así como la servidumbre de uso y habitación que este establece sobre las habitaciones del Hotel.

Sin perjuicio de lo anterior, si el Despacho considera que el término de prescripción debe contarse desde la incorporación del Contrato de Operación al Reglamento de Propiedad Horizontal o desde la celebración de los contratos de compraventa de las habitaciones del Hotel, el resultado sigue siendo el mismo.

Lo anterior en cuanto a que el Contrato de Operación fue incorporado al Reglamento de Propiedad Horizontal el 7 de mayo de 2013 y los contratos de compraventa de las habitaciones del Hotel fueron celebrados por los Demandantes entre septiembre de 2013 y febrero de 2014, y Hoteles Royal solo fue notificado del auto admisorio de la demanda hasta el 17 de febrero de 2025, pese a su calidad de litisconsorte necesario.

Por otro lado, resulta importante hacer referencia a las alegaciones de los Demandantes sobre que supuestamente el término de prescripción se cuenta desde que las escrituras públicas de compraventas se inscribieron en la Oficina de Instrumentos Públicos.

Caso que no tiene sentido, pues la inscripción de las escrituras concreta la tradición y satisface las condiciones para darles publicidad, pero no perfecciona la compraventa, ni de ella dependen los efectos relativos del contrato para las partes.

De ahí que se deba preferir la fecha de perfeccionamiento de los contratos, esto es la de las escrituras públicas.

Finalmente, se debe indicar que no tiene ningún sustento fáctico ni jurídico el argumento de los Demandantes según el cual el término de prescripción debe contarse desde que se les hicieron llegar los extractos del año 2015 de los rendimientos de las habitaciones del Hotel.

Por un lado, este supone una confesión de los Demandantes sobre que el verdadero motivo por el cual presentar la demanda es su inconformidad con los resultados financieros que han obtenido, pues admiten que el supuesto abuso se concretó cuando se dieron cuenta de que los rendimientos obtenidos por el uso de las habitaciones del Hotel eran menores a los que esperaban.

Todas las afirmaciones hechas por los Demandantes parecen más un intento por seleccionar una fecha aleatoria para evadir el hecho de que el término de prescripción transcurrió y que, por ende, el Despacho debe dictar sentencia anticipada.

J. EXISTE COSA JUZGADA FRENTE A LAS PRETENSIONES DE LOS DEMANDANTES, DEBIDO QUE HAY IDENTIDAD DE OBJETO, DE CAUSA Y DE PARTES FRENTE A LA SENTENCIA QUE NEGÓ LAS PRETENSIONES DE LOS DEMANDANTES EN EL PROCESO TRAMITADO ANTE EL JUZGADO 41° CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ BAJO RADICADO 11001310304020200034100

El artículo 303 del CGP establece que hay cosa juzgada cuando hay identidad de objeto, causa y de partes frente a la sentencia proferida en otro proceso¹⁹.

Pues bien, en la sentencia que se profirió en el proceso que se tramitó ante el Juzgado 41 Civil del Circuito de Bogotá bajo radicado 11001310304020200034100 existe identidad de objeto, causa y de partes frente a todos los Demandante, con excepción de Mavilco S.A.S., por lo que respecto de las demás se configura el fenómeno de la cosa juzgada, como se pasa a explicar.

En primer lugar, hay identidad de partes, debido a que los Demandantes también

¹⁹ "ARTÍCULO 303. La sentencia ejecutoriada proferida en proceso contencioso tiene fuerza de cosa juzgada siempre que el nuevo proceso verse sobre el mismo objeto, se funde en la misma causa que el anterior y entre ambos procesos haya identidad jurídica de partes. (...)."

actuaban en dicho proceso como parte del extremo accionante.

DEMANDANTES:					
Nombre Completo o Razón Social	Identificación CC / NIT	No. de Habitación	Teléfono	Email	Dirección de Contacto
Ruiz Rivera Hnos S.A.S.	NIT. 900.466.816-8	603	3153504995 3153089435	meruiz.mba@gmail.com	Calle 103 # 22-30 Apt 205 Bogotá
Lucy Yannet Reyes	51.613.725	621	3192950833	lucy.yanneth@gmail.com	Calle 144 No. 16 A 56 Apto. 401 Edificio Vallery Bogotá
Larma S.A.S.	NIT. 860.026.980-6	1005	3153546161 - 256 5033	socorroabreo@gmail.com - inmobiliariasla@gmail.com	Calle 109 No. 11 A - 47 Apto 502 Bogotá
German Alonso Hernandez	79.467.808	1101	3043704348	germanalonso@hotmail.com	Calle 25c - 33 - 72 Bogotá

De igual forma, Hoteles Royal actuaba como parte demandada, quedando probada la identidad de partes en este caso.

DEMANDADOS: Sociedad Operadora Urban Royal Calle 26 S.A.S. NIT. 900.399.903 – 3, y Sociedad Hoteles Royal S.A. NIT. 800.065.539-9, ambas representadas legalmente por Christian José Daghelinckx, identificado con Pasaporte No. 000000AAF040902 o quien haga sus veces.

Lo mismo sucede frente a la entidad de causa. Dentro del proceso bajo radicado 2020-00341 quedó comprobado que la causa del proceso era el descontento de los demandantes con los rendimientos que han recibido como contraprestación por el uso de las habitaciones del Hotel que adquirieron.

En dicho proceso, al igual que en este, los demandantes pretendieron ocultar sus verdaderas intenciones en la supuesta necesidad de una garantía en los términos dispuestos en el artículo 175 del Código de Comercio.

En este caso, la causa de este proceso es exactamente la misma, ya que, como se demostró a lo largo de la contestación de los hechos de la demanda, lo que llevó a los Demandantes a iniciar el presente proceso es su inconformidad con los rendimientos que han recibido a título de canon por el uso de las habitaciones del Hotel.

Finalmente, en lo que se refiere a la identidad de objeto, salta a la vista que los Demandantes pretenden modificar el Contrato de Operación, buscando la declaratoria de nulidad la calificación de abusivos de una serie de actos jurídicos.

Esto mismo fue lo que intentaron en el proceso bajo radicado 2020-00341, con el que pretendieron modificar el Contrato de Operación, como consecuencia de una

supuesta garantía solicitada en el margen de la fusión por la que Hoteles Royal absorbió a las sociedades operadoras.

Incluso, en el proceso administrativo de radicado 2022-01388-00, los Demandantes intentan hacer lo mismo, modificar el Contrato de Operación, con la nulidad del registro de las servidumbres de "uso y administración" y "servicios compartidos".

En todos estos procesos, los demandantes, entre los que se encuentran varios de los aquí Demandantes, buscaron discutir la ejecución del Contrato de Operación y modificarlo, desatendiendo que las suites están afectadas para prestar servicios hoteleros en los términos del Contrato de Operación.

K. GENÉRICA

De conformidad con el artículo 282 del CGP y las disposiciones relacionadas, solicitamos al Despacho que declare la prosperidad de cualquier otra excepción que el Despacho encuentre probada en el proceso.

V.PRUEBAS

A. Documentales

En los términos de los artículos 245 y subsiguientes del CGP, solicito que se decreten como prueba los siguientes documentos:

1. Régimen de administración y operación del Hotel Urban Royal Calle 26 (el "Contrato de Operación").
2. Texto completo de la escritura pública No. 650 del 7 de mayo de 2013 de la Notaría 23 del Círculo de Bogotá.
3. Texto completo de la escritura pública 907 de la Notaría 28 del Círculo de Bogotá, del 8 de mayo de 2012.
4. Escritura Publica No. 1659 del 29 de julio de 2003 de la Notaria 41 de Bogotá por medio de la cual se constituye Mirador Takay como una propiedad horizontal integrada por etapas.
5. Escritura pública 3048 del 19-12-2013 NOTARIA 23 de BOGOTA por medio de la cual Ruiz Rivera Hermanos S.A.S. adquiere la suite 603.
6. Escritura pública 2199 del 23 de septiembre de 2013 Notaria 23 de Bogotá por medio de la cual MAVILCO S.A.S. compra la suite 1003.
7. Escritura Pública No. 2317 del 3 de octubre de 2013 de la Notaría 23 de Bogotá por medio de la cual LARMA LTDA adquiere la Suite 1005.
8. Escritura Pública No. 412 del 28 de febrero de 2014 de la Notaría 23 de Bogotá por medio de la cual German Alonso Hernández adquiere la Suite 1101.

9. Escritura pública No. 218 del 5 de febrero de 2014 de la Notaria 23 de Bogotá por medio de la cual Lucy Yaneth Reyes adquiere la Suite 621
10. Certificado de tradición y libertad del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50C-1879074 correspondiente a la Suite 603 adquirida por RUIZ RIVERA HERMANOS S.A.S.
11. Certificado de tradición y libertad del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50C-1879154 correspondiente a la Suite 1003 adquirida por MAVILCO S.A.S.
12. Certificado de tradición y libertad de la Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1879156 correspondiente a la Suite 1005 adquirida por LARMA LTDA.
13. Certificado de Tradición y libertad del inmueble identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1879165 correspondiente a la Suite 1101 adquirida por German Alonso Hernández.
14. Certificado de tradición y libertad del inmueble identificado con Matrícula inmobiliaria No. 50C-1879092 correspondiente a la Suite 621 adquirida por Lucy Yaneth Reyes.
15. Contrato de promesa de compraventa suscrito por German Alonso Hernández para la adquisición de la Suite 1101.
16. Contrato de promesa de compraventa suscrito por MAVILCO S.A.S. para la adquisición de la Suite 1003.
17. Contrato de promesa de compraventa suscrito por LARMA LTDA para la adquisición de la Suite 1005.
18. Contrato de promesa de compraventa suscrito por Lucy Yaneth Reyes para adquirir la Suite 621.
19. Contrato de promesa de compraventa suscrito por Hoteles Royal para adquirir la Suite 718.
20. Contrato de promesa de compraventa suscrito por Hoteles Royal para adquirir la Suite 717.
21. Contrato de promesa de compraventa suscrito por Hoteles Royal para adquirir la Suite 713.
22. Contrato de promesa de compraventa suscrito por Hoteles Royal para adquirir la Suite 712.
23. Contrato de promesa de compraventa suscrito por Hoteles Royal para adquirir el inmueble denominado Local Hotel.

24. Otrosí a la promesa de compraventa suscrito por Hoteles Royal para adquirir el inmueble denominado Local Hotel.
25. Escritura pública No. 2088 del 12 de septiembre de 2013 de la Notaría 23 de Bogotá por medio de la cual Hoteles Royal adquiere el inmueble denominado Local Hotel.
26. Escritura pública No. 376 del 25 de febrero de 2014 de la Notaría 23 de Bogotá por medio de la cual Hoteles Royal adquiere las Suites 712, 713, 717 y 718.
27. Régimen de administración y operación del Hotel Avani Royal Zona T.
28. Régimen de administración y operación del Hotel NH Collection Royal Andino.
29. Régimen de administración y operación del Hotel NH Collection Royal Hacienda.
30. Régimen de administración y operación del Hotel NH Collection Royal Medellín.
31. Brochure del Hotel Royal Urban 26.
32. Acta 001 de la Asamblea Ordinaria de Copropietarios del Hotel NH Royal Urban Calle 26 de marzo 2014.
33. Acta 002 de la Asamblea Ordinaria de Copropietarios del Hotel NH Royal Urban Calle 26 de marzo 2015.
34. Acta 003 de la Asamblea Ordinaria de Copropietarios del Hotel NH Royal Urban Calle 26 de marzo de 2016.
35. Acta 004 de la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios del Hotel NH Royal Urban Calle 26 de junio de 2016.
36. Acta 005 de la Asamblea Ordinaria de Copropietarios del Hotel NH Royal Urban Calle 26 de maro de 2017.
37. Informe del auditor del canon para el ejercicio 2018, elaborado por Consultorías y Auditorías USSA LTDA.
38. Informe del auditor del canon para el ejercicio 2019, elaborado por Contemos Asesores S.A.S.
39. Aspectos relevantes durante los Primeros Seis Meses de 2020 de Auditoria del Canon con ocasión de la pandemia Covid-1, elaborado por Contemos Asesores.
40. Informe del auditor del canon para el ejercicio 2020, elaborado por Contemos

Asesores S.A.S.

41. Informe del auditor del canon para el ejercicio 2021, elaborado por Contemos Asesores S.A.S.
42. Informe del auditor del canon para el ejercicio 2022, elaborado por Contemos Asesores S.A.S.
43. Resolución de la Superintendencia de Industria y Comercio de radicación 15-252355-21-0, del 0 de mayo de 2018, con la que decidió el archivo de la queja promovida por Germán Alonso Hernández Hernández.
44. Certificado de libertad y tradición del folio de matrícula número 50C-1295819, que corresponde a la suite número 504 del Hotel Avani Royal Zona T, propiedad de Larma S.A.S.
45. Certificado de libertad y tradición del folio de matrícula número 50C 1295799, que corresponde a la suite número 308 del Hotel Avani Royal Zona T, propiedad de Larma S.A.S.
46. Certificado de libertad y tradición del folio de matrícula número 50N-20276959, que corresponde a la suite número 804 del Hotel NH Collection Bogotá Teleport Royal, propiedad de Mavilco S.A.S.
47. Copia simple del acta número 13 de la Junta de Socios de Mavilco Ltda. por la que se transformó a Mavilco S.A.S., descargada directamente del Kardex de la Cámara de Comercio de Bogotá
48. Copia de la Orden de Compra nro. 0013661141 aprobada por la Cámara de Comercio de Bogotá, sobre la compra de la copia del acta número 13 de la Junta de Socios de Mavilco Ltda. por la que se transformó a Mavilco S.A.S., la que aportaremos apenas sea remitida por la Cámara de Comercio de Bogotá.
49. Copia de la Factura electrónica número TV438265162 expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá para JACQUELINE ESCARRIA PARRA, correspondiente a la Orden de Compra nro. 0013661141

Los documentos anteriormente enunciados pueden ser consultados y descargados por el Despacho y las demás partes del proceso en el siguiente enlace público: [Anexos- Contestación de la demanda por parte de Hoteles Royal](#)

B. Interrogatorio de parte

De conformidad con el artículo 165, el artículo 191, el artículo 198 y otras disposiciones relacionadas en el CGP, solicito el interrogatorio de parte de:

1. **GERMAN ALONSO HERNANDEZ HERNANDEZ**, mayor de edad, identificado con C.C. 79.467.808, para que absuelva interrogatorio de parte que

oralmente le formularé en audiencia, quien podrá ser citado en los correos: germanalonso@hotmail.com y notificaciones@gha.com.co.

2. **LUCY YANNETH REYES VELOSA**, mayor de edad, identificada con C.C. 51.613.725, para que absuelva interrogatorio de parte que oralmente le formularé en audiencia, quien podrá ser citada en los correos liliana.cortes@bescallon.com y notificaciones@gha.com.co.
3. La señora **MARIA CONSTANZA RUIZ RIVERA**, en su calidad de representante legal de **RUIZ RIVERA HERMANOS S.A.S.**, sociedad comercial identificada con NIT 900.466.816-8, o quien haga sus veces, para que absuelva interrogatorio de parte que oralmente le formularé en audiencia. La representante legal de **RUIZ RIVERA HERMANOS S.A.S** podrá ser citado en las direcciones electrónicas: macruz.mba@gmail.com y notificaciones@gha.com.co.
4. El señor **MARIO VERGARA**, en su calidad de representante legal de **MAVILCO S.A.S.**, sociedad comercial, identificada con NIT 830066323-9., o quien haga sus veces, sociedad comercial, identificada con NIT 830066323-9. El representante legal de **MAVILCO S.A.S.** podrá ser citado en las direcciones electrónicas: notificaciones@gha.com.co y socorroabreo@gmail.com.
5. El señor **JUAN VICENTE ISAZA OCAMPO**, en su calidad de representante legal de **LARMA S.A.S.**, sociedad comercial identificada con NIT 860026980, o quien haga sus veces, para que absuelva interrogatorio de parte que oralmente le formularé en audiencia, de acuerdo con el cuestionario escrito u oral que le formularé para el efecto. El representante legal de **LARMA S.A.S.** podrá ser citado en las direcciones electrónicas: notificaciones@gha.com.co, larmasas@gmail.com, socorroabreo@gmail.com e inmobiliariaisla@gmail.com.
6. **BERNARDO IGNACIO ESCALLON MAINWARING**, representante legal de **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.
7. **CLAUDIA MARCELA FLORIANO**, representante legal de **CONJUNTO MIRADOR DE TAKAY PH**, o quien haga sus veces, para que absuelva interrogatorio de parte que oralmente le formularé en audiencia, la señora Floriano puede ser citada al correo electrónico: admontakay08@gmail.com.

C. Declaración de parte

De conformidad con el inciso final del artículo 191 del CGP, solicito que se oiga en declaración de parte al señor OSCAR JAIME RESTREPO GARCIA, en su calidad de representante legal de Hoteles Royal, para que absuelva el cuestionario que le formularé en audiencia para el efecto, quien puede ser citado en los correos litigios@lloredacamacho.com. y oj.restrepo@minor-hotels.com.

D. Testimonios

De conformidad con los artículos 208 y subsiguientes del CGP, solicito al Despacho que cite y haga comparecer a los siguientes testigos, a fin de dar testimonio en

audiencia pública presencial o virtual, sobre los hechos de la demanda y de la contestación que se especifican en cada caso, con base en el cuestionario que presentaré en la audiencia correspondiente:

1. **EMILIO RUIZ**, mayor de edad, miembro de la junta directiva de **Hoteles Royal** para la época en la que los Demandantes adquirieron las habitaciones del Hotel y fue parte del equipo legal que diseñó el Contrato de Operación, para que rinda testimonio sobre el esquema de funcionamiento del Hotel, sus condiciones operativas, las obligaciones del Hoteles Royal como operador y los elementos técnicos, económicos y jurídicos del Contrato de Operación. El testigo podrá ser citada al correo electrónico lemilioruiz@yahoo.com.
2. En caso de que el señor **BERNARDO IGNACIO ESCALLON MAINWARING**, no acuda a rendir interrogatorio de parte, en su calidad de representante legal de **CONSTRUCCIONES FUTURA 2000 S.A.**, solicitó que sea citado como testigo para que rinda testimonio sobre la venta y promoción de las habitaciones del Hotel, la constitución de Mirador Takay como una propiedad horizontal integrada por etapas y la adición del Reglamento de Propiedad Horizontal para la incorporación del Hotel y el Contrato de Operación. El testigo podrá ser citada al correo electrónico liliana.cortes@bescallon.com.
3. **MONICA RAMIREZ DIAZ**, mayor de edad, quien fue la abogada de Hoteles Royal que participó en el diseño del Contrato de Operación y ha estado presente en la asamblea de copropietarios del Hotel, para que rinda testimonio sobre el sistema de servidumbres establecido en el Contrato de Operación, remuneración pagada a los Demandante por concepto de canon, histórico de resultados de la operación del Hotel y de los derechos y obligaciones del operador y los copropietarios. La testigo podrá ser citada al correo electrónico m.ramirez@minor-hotels.com.
4. **ANDRES MERIZALDE**, mayor de edad, quien para la época de los hechos trabajaba en **Construcciones Futura**, para que rinda testimonio sobre la construcción y promoción del Hotel, la búsqueda y vinculación de Hoteles Royal como operador del Hotel, así como la información brindada y que estaba a disposición de loss Demandantes al momento de la compra de las habitaciones. El testigo podrá ser citada al correo electrónico merizaldeandres1@gmail.com
5. **JUAN FRANCISCO MALO OTALORA**, mayor de edad, quien fue representante legal de Hoteles Royal S.A. en la época de su vinculación como operador del Hotel, rendirá testimonio sobe la vinculación de Hoteles Royal como operador del Hotel, costos y gastos de la operación del Hotel, regímenes de operación similares a los del Hotel y la compra de Hoteles Royal del inmueble denominado Local Hotel y de las suites 712, 713, 717 y 718 . El testigo podrá ser citada al correo electrónico francisco.malo@yahoo.com
6. **MARIA CONSTANZA ORTIZ**, mayor de edad, quien es trabajadora de Hoteles Royal, para que rinda testimonio sobre la operación del Hotel, los resultados operativos del Hotel y la auditoría sobre las cuentas que llevan a

cabo los Auditores, sobre la relación con los propietarios de las suites de Hoteles Rotal. La testigo podrá ser citada al correo electrónico mc.ortiz@minor-hotels.com

7. **ÓSCAR ALBERTO VICTORIA ORJUELA**, mayor de edad, quien trabaja en Hoteles Royal, para que rinda testimonio sobre los resultados financieros de la operación del Hotel, el proceso de liquidación del Ingreso Neto Disponible y el canon que se le ha distribuido a los propietarios. El testigo podrá ser citado al correo electrónico oa.victoria@minor-hoteles.com
8. **JUAN GUILLERMO SERRANO**, mayor de edad, para que rinda testimonio sobre la promoción y comercialización de las suites del Hotel. El testigo podrá ser citado al correo electrónico jguillermoserrano@gmail.com

E. Prueba trasladada

De conformidad con el artículo 174 del CGP, solicito que se trasladen al proceso las siguientes pruebas practicadas dentro del proceso bajo radicado 11001-31-03-040-2020-00341-00 ante el Juzgado 41° Civil del Circuito de Bogotá, del cual los Demandantes y mi representada hacen parte como parte demandante y parte demandada, respectivamente:

1. Grabación de audio y video, y transcripción de los interrogatorios de parte practicados a la señora Lucy Yaneth Reyes y Ana Paulina Camacho dentro de la audiencia celebrada el 23 de enero de 2024.
2. Grabación de audio y video, y transcripción del interrogatorio de parte practicado al representante legal de RUIZ RIVERA HERMANOS S.A.S., dentro de la audiencia celebrada el 23 de enero de 2024.
3. Grabación de audio y video, y transcripción del interrogatorio de parte practicado al representante legal de LARMA S.A.S., dentro de la audiencia celebrada el 23 de enero de 2024.
4. Grabación de audio y video, y transcripción del interrogatorio de parte practicado a German Alonso Hernández, dentro de la audiencia celebrada el 3 de mayo de 2024.
5. Dictamen pericial aportado por Hoteles Royal al proceso en el que se da cuenta de que no existe ninguna irregularidad en la administración y administración del Hotel, ni en la liquidación y pago del canon a los copropietarios de las habitaciones del Hotel.
6. Grabación de audio y video y transcripción del testimonio de Jhon Fernando Suarez Gil, llevado a cabo el 27 de agosto de 2024.

Las pruebas cuyo traslado se solicita del proceso bajo radicado 11001310304020200034100 ante el Juzgado 41° Civil del Circuito de Bogotá son útiles, conducentes y pertinentes dentro del presente proceso, ya que en ellas se da cuenta de los verdaderos motivos de los Demandantes para iniciar el proceso, la

forma en que se ha liquidado y pagado el canon por el uso de las habitaciones de los Demandantes, así como de la vinculación de los Demandantes como propietarios de las habitaciones del Hotel y el desarrollo de la operación del Hotel.

VI. SOLICITUD

De conformidad con las razones antes expuestas, respetuosamente solicito:

- PRIMERO:** Declarar probadas las excepciones de mérito aquí expuestas o cualesquiera otras que halle probadas el Despacho.
- SEGUNDO:** Como consecuencia de lo anterior, desestime todas y cada una de las pretensiones de la demanda promovida por los Demandantes.
- TERCERO:** Se condene a los Demandantes el pago de las costas se generen dentro del presente proceso.

VII. NOTIFICACIONES

El suscrito y los Demandados recibiremos notificaciones en la dirección de correo electrónico: litigios@lloedacamacho.com.

De la señora Jueza, con todo respeto y comedimiento,


ESTEBAN ISAZA RAMIREZ

C.C. No. 71.368.577 expedida en Medellín

T.P. No. 196.255 del C.S. de la J