

CONTESTACION DEMANDA IMPUGNACION CONJUNTO RESIDENCIAL ESTACION VICTORIA

Blanca Duran <blanca.duran992@gmail.com>

Jue 16/09/2021 3:23 PM

Para: Juzgado 05 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto05bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>; molinapatarroyo@gmail.com <molinapatarroyo@gmail.com>; biosjupa@gmail.com <biosjupa@gmail.com>; ampatico118@hotmail.com <ampatico118@hotmail.com>; admonestacionvictoria@hotmail.com <admonestacionvictoria@hotmail.com>; msrev9@yahoo.es <msrev9@yahoo.es>

 1 archivos adjuntos (14 MB)

CONTEST DDA IMPUGNACION ESTACION VICTORIA.pdf;

Proceso . **No. 11001310300520210028200**

Envío contestación de demanda del asunto con sus correspondientes pruebas y anexos

Respecto del audio, en razón a que pesa demasiado, me vi en la necesidad de subirlo a la página wetransfer.

Por ello le solicito muy comedidamente se sirva descargarlo en lapso máximo de seis (6) días para lo cual envié el siguiente link:

<https://wetransfer.com/downloads/8bd24c4c68f8ef1aa4b7532edc4ca2d520210916201805/891bbbd0891dae068143de1594f2e2db20210916201844/b4432f>

Atentamente,

BLANCA A. DURAN QUINTERO

c.c. 41.729.435

T.P. 56.419 del C- S- de la J.

cel 3192656896

BLANCA A. DURÁN QUINTERO

Abogada
Avenida Jiménez No. 11-28 oficina 801
baduqui@hotmail.com o blanca.duran992@gmail.com
celular: 3192656896

Señor

JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

ccto05bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.

S.

D.

Ref: Proceso No. **11001310300520210028200**

CONTESTACIÓN DEMANDA

Impugnación de Acta Asamblea Extraordinaria virtual celebrada el 19 de mayo de 2021 del

Conjunto Residencial Estación Victoria P.H.

DEMANDANTES: LIDA BIBIANA CORTÉS RONCERIA Y AMELIA PATRICIA GUZMÁN CORTÉS

DEMANDADO: CONJUNTO RESIDENCIAL ESTACION VICTORIA P.H. REVISORA FISCAL – MARÍA STELLA DUITAMA BORDA ADMINISTRADOR – JAIME GONZALEZ QUIROGA

BLANCA AURORA DURÁN QUINTERO, mayor de edad, identificada como aparece al pie de mi firma, abogada titulada en ejercicio, portadora de la Tarjeta Profesional Nos. 56.419 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderada judicial del **CONJUNTO RESIDENCIAL ESTACIÓN VICTORIA P.H.**, N.I.T.- 830061295-8, entidad domiciliada en la ciudad de Bogotá, representada legalmente por el señor **JAIME GONZALEZ QUIROGA**, igualmente mayor de edad, identificado con la C.C. No. 17.181.278, en su calidad de administrador. Igualmente actúo en representación de la señora **MARÍA STELLA DUITAMA BORDA**, revisora fiscal, con tarjeta profesional 14239T, del precitado Conjunto Residencial, e identificada con la cédula No. 41.662.739 y en virtud del poder especial a mi conferido, encontrándome dentro de la oportunidad procesal correspondiente, dado que la notificación electrónica se recibió el día 19 de agosto del presente año, ante usted Señor Juez, comparezco para contestar la demanda de la referencia, de la siguiente manera:

1. A LOS HECHOS Y FUNDAMENTOS LEGALES DE LA DEFENSA

Al primero. Es cierto que el Conjunto Residencial Estación Victoria P. H. constituyó el régimen de propiedad horizontal por escritura No. 4903 de la Notaría 23 de Bogotá del 11 de octubre de 1995, correspondiéndole la matrícula inmobiliaria No. 50C-1262304.

Al segundo. Es cierto parcialmente; la primera parte del hecho es cierto que el 12 de mayo de 2021 la Revisora Fiscal, señora María Stella Duitama Borda, convocó a asamblea general extraordinaria no presencial, de conformidad con los arts. 79 y 105 del Reglamento de Propiedad Horizontal,

por: extralimitación de funciones de 4 integrantes del Consejo de Administración; la imposición de funciones administrativas a la Revisora; el desconocimiento de las recomendaciones por las supuestas irregularidades encontradas por el señor Jorge Rodríguez, presidente del Consejo, en los dictámenes de los últimos dos años y las amenazas de tal señor a la Revisora Fiscal, consistentes en dar aplicación al art. 25 de la ley 43 de 1990 por vía del Tribunal de la Junta Central de Contadores, con ocasión de no haber firmado un contrato. (Prueba No. 1)

Sin embargo, es indispensable aclararle al Despacho los hechos o circunstancias que originaron que la Revisoría Fiscal tuviera que verse en la obligación de convocar a dicha asamblea de propietarios, acogiéndose a lo previsto en los arts. 79 y 105 del Reglamento, por cuanto se presentaron necesidades imprevistas o urgentes, y en virtud de ello, se acogió a lo que indican los literales b) y g) de esta última norma, como facultad de tal profesional:

b) "Dar oportuna cuenta, por escrito, a la Asamblea o Consejo de Administración o al Administrador, según el caso, de las irregularidades que ocurran en el funcionamiento y desarrollo de las operaciones del CONJUNTO RESIDENCIAL ESTACIÓN VICTORIA.

"g) Convocar a la Asamblea o al Consejo de Administración a reuniones extraordinarias cuando lo juzgue necesario".

En concordancia con el art 207 nl. 8 del Código de Comercio que dice:
"Convocar a la asamblea o junta de socios a reuniones extraordinarias cuando lo juzgue necesario".

La convocatoria se debió realizar por la revisoría fiscal ya que esta observo ciertas actuaciones por parte del consejo de administración y por tanto en reunión del 28 de abril del 2021, solicitó que se llamara a reunión extraordinaria Esta petición no fue atendida por parte del presidente del consejo y 4 de sus miembros. Los motivos para tal petición fueron:

A.) Extralimitación de funciones del presidente del consejo de administración sr. Jorge Rodríguez quien le exigía al representante legal del Conjunto la entrega del TOKEN (es la seguridad de la cuenta bancaria del conjunto, que es como la clave de una cuenta bancaria). Obsérvese por favor que este elemento de seguridad es intransferible, dada la responsabilidad que le asiste al representante legal, en su manejo.

B.) Exigió que la revisora fiscal le firmara un contrato de prestación de servicios, sin tener en cuenta que dentro del Conjunto no era necesario tal requisito, por considerar que la revisoría fiscal se elegía por asamblea general y debía gozar de total autonomía, imparcialidad y objetividad para ejercer en debida forma su función fiscalizadora.

C.) La terminación irregular del contrato del administrador del Conjunto Residencial Estación Victoria, sin el lleno de los requisitos formales y legales, por parte del presidente del consejo de administración y 4 consejeros. Las actuaciones que se enuncian en los literales A y C, de parte del consejo, ponían en grave e inminente peligro la estabilidad económica del Conjunto Residencial Estación Victoria, pues quedaría expuesto a un riesgo en el manejo de las cuotas de admiración y a una posible demanda ordinaria laboral.

Lo anterior se fundamenta en la narración de las siguientes circunstancias que a continuación se describen:

El día 6 de mayo hogafío, la revisora María Stella Duitama B., tuvo que remitir un comunicado a todos los propietarios del Conjunto Residencial Estación Victoria informándoles que *había recibido un correo electrónico de algunos propietarios* donde le informaban que según escrito calendado el 4 de mayo, pero fechado el 21 de abril, el Consejo de Administración hacía acusaciones malintencionadas sobre la revisoría fiscal. (Se anexa como prueba los escritos firmados por los propietarios: Claudia Stella Beltrán, Liliana María Lopera Muñoz, Rosa Elpidia, Elizabeth Herrera y Víctor Julio Rey, a los que hace alusión la revisora). (Pruebas Nos 2 y 3)

Por lo anterior les manifestó en dicho comunicado el estar sorprendida por que el Consejo realizó acusaciones sin que previamente le hubiesen enviado copia del escrito, violándose el debido proceso, para hacer uso de su derecho a la defensa, contradicción e impugnación, no obstante que el 5 de abril en reunión extraordinaria de consejo dio respuesta a las inquietudes del presidente de este órgano e igualmente en reunión ordinaria llevada a cabo el día 21 del mismo mes, junto con el contador habían dado contestación verbal a las inquietudes del presidente y vicepresidente, relacionadas, esencialmente, con retención en la fuente y registro de cuentas por cobrar y finalmente el día 28 del mismo mes, continuación de la reunión ordinaria, por escrito en su informe que les envió por correo electrónico, se ahondó en estos temas.

Más adelante dijo que en tales reuniones contestó los cuestionamientos del presidente, sobre las supuestas irregularidades encontradas por él, respecto del dictamen de la revisoría presentado en las dos últimas asambleas y que a pesar de que lo hizo con mucho tiempo de anticipación, ninguno de los consejeros, comenzando por su presidente, cuestionó el dictamen y por tanto la asamblea aprobó los estados financieros sin objeción alguna.

Les dice ella en su comunicado que, en el documento suscrito por miembros del Consejo, de fecha 4 de mayo, afirmaron:

*"Algunos miembros del consejo **hemos tomado en serio la función como ente regulador de la gestión de administración del conjunto**, por tanto, deseamos informar la gestión adelantada con los hallazgos que reflejan la situación actual de la copropiedad. Los firmantes integrantes del consejo vemos con preocupación la forma como se está llevando a cabo la gestión administrativa, así como la revisoría fiscal".*

Además, agregaron:

*"El consejo de administración en su calidad de órgano consejero, consultor y asesor, durante el primer mes de nombramiento ha actuado con total transparencia, disponibilidad y compromiso **adelantando diferentes actividades relacionados con vigilancia, seguimiento, control a la administración** y demás órganos que componen la copropiedad en cumplimiento a la ley 675".*

(subrayas y negrillas nuestras).

Respecto de estas aseveraciones es de acotar que no corresponde a la verdad que la ley 675/01 en el capítulo XII artículo 55 –funciones del consejo- y menos en el reglamento de Propiedad Horizontal en su artículo

98, diga que los miembros del Consejo tienen la facultad de coadministrar en los términos que lo señalaron.

La revisora fiscal, en la sustentación que formuló en el oficio dirigido a los propietarios, señaló que **por tales motivos en la reunión del día 28 de abril le solicitó al consejo se convocara a una asamblea extraordinaria** y observaran el art. 96 del reglamento de propiedad horizontal. La solicitud de la Revisoría Fiscal al consejo, en cuanto a la convocatoria a asamblea extraordinaria, no fue tenida en cuenta y ello lo narró a la asamblea extraordinaria que convocó, lo que se puede verificar también en el audio del evento en el lapso de 1h 30'20".

Es necesario examinar a profundidad la totalidad de los argumentos que esgrimió la revisora María Stella Duitama en el oficio que venimos comentando, fechado el 6 de abril de 2021 dirigido a los propietarios que se anexa como prueba No. 2).

En criterio de la suscrita, al parecer, una de las mayores molestias de algunos de los consejeros es por cuanto el presidente de ese momento, señor Jorge Rodríguez, le dijo a la revisora que, si estaría dispuesta a firmar contrato con ellos, *basado en un concepto* del consejo técnico, a lo cual ella les respondió que no por cuanto, de una parte, era un concepto que como tal no obligaba y que en las copropiedades horizontales residenciales pequeñas, grandes, de diferentes estratos y aun en propiedades mixtas, donde había laborado, no le habían exigido la firma de un contrato.

Resalto que tal petición por parte del presidente viola disposiciones como la ley 43 de 1990, reguladora de la Contaduría Pública, por ser atentatoria de la independencia mental que debe tener tal profesional y no podría serlo si se sometiera a las órdenes del Consejo.

La señora María Stella Duitama dijo que, en las asambleas virtuales, el presidente de este estamento dio un tiempo para las intervenciones y en ese espacio el presidente del consejo debió presentar sus cuestionamientos sobre los estados financieros, máxime cuando el dictamen de 2019 lo remitió con 9 meses de anticipación y el de 2020 lo entregó en marzo de 2021 y que por tanto no entendía el por qué no hizo alusión a ellos y que en consecuencia la asamblea los aprobó.

Finalmente argumentó a los propietarios que los estados financieros de *marzo* del 2021 el consejo no los aprobó y que, en cambio, los de abril del mismo año, existe constancia en acta de este estamento, de fecha 18 de mayo, que sí los aprobaron, hecho que demostraba el total desconocimiento de sus funciones.

Se observa que uno de los mismos consejeros, el señor Carlos A. Sánchez, el 25 de abril dirigió escrito al presidente del Consejo de Administración donde le señala una serie de cuestionamientos sobre sus actuaciones. (Prueba No. 4)

De otra parte, cabe destacar también que según *carta de fecha 11 de mayo de 2021* el señor Jorge Rodríguez le manifiesta por escrito al administrador que el consejo en su reunión extraordinaria del 10 de mayo determinó no dar continuidad a su labor como administrador y que se comunicará con él de forma telefónica para ultimar detalles respecto a cómo se debe realizar la interrupción de su contrato. Posteriormente, por correo electrónico del *16 de tal mes*, le remite un escrito que fecho el día 11 de mayo, mediante el cual le indica que en cumplimiento del debido proceso y en vista de no lograr una conciliación para la terminación del contrato le solicitan se sirva dar sus descargos por escrito a *"las presuntas faltas que le fueron informadas y socializadas en la reunión de consejo del mes de marzo"*. (Se adjuntan estos dos escritos como prueba No. 5)

Estas situaciones, evidencian la falta de criterio para tomar decisiones ya que le pudieron causar a la copropiedad un perjuicio de carácter económico. No se puede primero cancelar un contrato y luego solicitar explicaciones o descargos.

Al tercero. Es cierto que en la asamblea realizada el 19 de mayo del año que cursa, se tomaron las siguientes decisiones: a) se eligió presidente y secretario de la asamblea. b) Se eligió la comisión verificadora del acta. c) se aprobó la no continuidad del Consejo de Administración que estaba vigente en ese momento y d) se eligió un nuevo Consejo de Administración.

Al cuarto. No es un hecho, es una interpretación que se hace del art 49 de la ley 675 de 2001. **Es cierto** que las demandantes, como propietarias tienen la facultad de impugnar las decisiones de la asamblea.

Al quinto. No es cierto que con el acto de convocatoria se haya dado al traste con la constitución, reunión y decisiones allí tomadas, pues según el demandante, ha de tenerse en cuenta el art. 37 de la ley 675/01 que dice:

"Integración y alcance de sus decisiones. La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

Este primer inciso nos remite a que las condiciones no solo estén en la ley sino en el reglamento. Más adelante nos referiremos a las condiciones previstas en la ley, por ahora y respecto de este punto, nos centraremos en lo que dice el reglamento en su artículo 78 así:

"REQUISITOS DE TODA CONVOCATORIA. La convocatoria deberá hacerse en forma escrita a la última dirección registrada por los propietarios y por medio de carteles fijados en sitios públicos del CONJUNTO RESIDENCIAL ESTACIÓN VICTORIA donde se exprese el día, hora y lugar de reunión y la agenda a tratar que deberá haber sido elaborada y aprobada inicialmente por el Administrador y el Consejo de Administración". (resaltamos)

Por obvias razones o mera lógica, la parte que dice que la convocatoria deberá haber sido ELABORADA y APROBADA por el administrador o por el consejo sólo aplica cuando la citación a una asamblea extraordinaria la realiza bien el consejo de administración o el administrador, más no cuando

la convoca un revisor fiscal o incluso los propietarios, teniendo en cuenta para el efecto las siguientes razones fácticas y jurídicas:

Razones fácticas: Suponiendo que, en un momento dado el revisor fiscal o los propietarios del Conjunto Estación Victoria, consideran imprescindible el cambio de un Consejo de Administración en razón a que de su gestión y la de su administrador se desprenden malos manejos u otras situaciones que puedan afectar gravemente, bien a la copropiedad, residentes o propietarios, sería muy factible que tal administrador y/o el Consejo de Administración *no elaboren y aprueben la convocatoria* a asamblea extraordinaria que puedan realizar aquellos, quienes ven la urgencia del cambio de tales órganos en dicha reunión. En circunstancia como esta se haría imposible no solo la realización de la asamblea sino el retiro de estos estamentos que estarían obrando irregularmente y por tanto tendrían que esperar hasta la próxima reunión ordinaria para que ésta tomara las medidas pertinentes y entre tanto las afectaciones podrían ser demasiado significativas.

Sobre el particular la firma Gerencie en su block manifiesta: <https://www.gerencie.com/facultad-del-revisor-fiscal-para-convocar-a-la-asamblea-o-junta-de-socios-a-reuniones.html>

*"Cuando se presenta una situación difícil, compleja, de riesgo, el más interesado en que esa situación se solucione, y de ser necesario se ventile al más alto nivel, debe ser el revisor fiscal, **por cuanto este tiene una gran responsabilidad frente a los posibles perjuicios que se puedan ocasionar a la empresa o a terceros**, como consecuencia de la negligencia u omisión en sus funciones, pues es el revisor fiscal es el llamado a ofrecer confianza a la sociedad de que las cosas en la empresa se están haciendo de la forma correcta, y por tanto los intereses de esta no se encuentran en riesgo. En ocasiones se presentan graves problemas de corrupción y fraude en la empresa, (o cualquier entidad, empresa u organización) o se toman por parte de la gerencia decisiones que pueden comprometer gravemente el patrimonio de la empresa, problemas que no es suficiente abordarlos con una simple nota, sino que se debe procurar el espacio donde se pueda discutir a fondo la situación". (El contenido entre paréntesis es nuestro)*

Razones jurídicas: Expuesto lo anterior encontramos, con meridiana claridad, que la parte del artículo 78 del reglamento de propiedad horizontal que establece como *requisito de cualquier convocatoria, su elaboración y aprobación por el Administrador y el Consejo de Administración* es totalmente atentatoria, no solo del principio de democracia sino de la ley 675/01, por cuanto en esas condiciones, de una parte, el Administrador que jerárquicamente está por debajo de los propietarios, en las voces de este artículo del reglamento estaría por encima de estos, situación inaudita, cuando estos requieran convocar.

Por tanto, lo señalado por la revisora fiscal, que rememora el apoderado de la parte activa en su escrito, en el sentido de que es la ley 410 de 1971 (Código de Comercio), que está por encima del reglamento de propiedad horizontal del Conjunto en comento, en el numeral 8 del artículo 207, la que le da plena facultad de convocar a asambleas o juntas de socios, entiéndase en este caso Consejo de Administración, sin ningún tipo de restricción; en el mismo sentido se pronuncia el literal g) del art. 105 del Reglamento sobre la facultad que tiene este profesional de convocar cuando lo juzgue necesario, o sea, cuando se presenten situaciones como la

descrita en este documento: literal b) "Dar oportuna cuenta, por escrito, a la Asamblea o Consejo de Administración o al Administrador, según el caso, de las irregularidades que ocurran en el funcionamiento y desarrollo de las operaciones del CONJUNTO RESIDENCIAL ESTACIÓN VICTORIA". Así mismo la revisora actuó ceñida a los preceptos de la ley 43/90 que regula la profesión del contador público.

Es claro entonces que la parte del reglamento que venimos analizando contraviene la ley y se tiene por no escrita como lo indica el capítulo II del art. 5º de la ley 675/01 en su párrafo 1 y, de aceptarse tal despropósito se haría nugatoria la función del revisor fiscal y por ello la conclusión del respetado apoderado de la parte demandante en el sentido de que "...lo único que se puede concluir es que la agenda comunicada y desarrollada de la Asamblea, incluidas las decisiones allí tomadas, se llevó a cabo de manera ilegal..."; (resaltamos) no tienen ningún asidero jurídico dado que la ley no contempla tal situación. El artículo 5º prevé:

Parágrafo 1. En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas.

En lo que hace a la última aseveración del dr. JOSÉ R. MOLINA P., apoderado de la parte activa, al final de este punto, en el sentido de que: "las decisiones que se tomaron en el desarrollo de la misma no se ajustan al reglamento de propiedad horizontal mencionado y así las cosas, son objeto de esta impugnación **dada su ineficacia** por no ajustarse a las prescripciones del Reglamento de Propiedad Horizontal", evidencia que confunde la nulidad con la ineficacia que son dos cosas totalmente distintas.

Debemos tener presente, en todo caso, que aun así no lo establezca la ley o el reglamento de propiedad horizontal, la revisora fiscal, antes de proceder a la convocatoria a asamblea extraordinaria, como se señaló anteriormente, le solicitó al presidente del Consejo procediera a realizar la convocatoria sin que se haya acatado tal solicitud, razón por la cual tuvo que proceder a convocarla por las graves situaciones que se venían presentando al interior del propio consejo de administración y éste no la aprobó, por las anteriores razones la convocatoria estuvo ajustada a la ley y todas las decisiones tomadas en dicha asamblea están cobijadas por la presunción de legalidad.

Al sexto. Es cierto lo que indica el libelista respecto del contenido del art. 56 del Reglamento de Propiedad Horizontal que estipula como Derecho de los copropietarios: a) *Participar en los debates y deliberaciones de la asamblea general de copropietarios, con derecho a voz y voto, de acuerdo con su coeficiente de copropiedad **siempre y cuando se encuentren al día con el pago de sus expensas** y que no se encuentre restringido este derecho por las autoridades competentes".* (negrillas nuestras)

Pero, al analizar esta norma del reglamento y esencialmente la parte resaltada, no podemos perder de vista que hace referencia a que la asamblea está constituida por los propietarios, o sus representantes o delegados, con el respectivo quórum, **en las condiciones previstas en la ley** y tales condiciones las precisa claramente el artículo 37 de la ley 675 de 2001.

Como se evidencia, la ley no precisó que la asamblea este constituida sólo por quienes estén al día y tampoco determinó que los morosos no pudieran participar con voz y voto, es decir, que en estos casos se presenta un vacío de la norma o falta de completitud por la Corte y por tanto tal vacío se ha pretendido llenar con lo que ésta ha dicho sin tener en cuenta que se ha referido es a cuando se invocan derechos de los morosos por vía de tutela como es el caso del pronunciamiento que hizo en **Sentencia de tutela T633 de 2003** que siempre es a la que se ha acudido para negarles sus derechos.

La misma Corte en tal sentencia ha dicho que:

“3. La existencia de otro medio de defensa judicial.

Así mismo, el art. 86 Superior establece la procedencia de la acción de tutela cuando el actor no cuente con medios eficaces de defensa judicial para proteger sus derechos, o cuando existiendo éstos la intervención del juez constitucional sea necesaria para evitar la ocurrencia de un perjuicio irremediable.

Como regla general, la Corte Constitucional ha establecido que para la solución de los conflictos que surjan entre los propietarios, o entre éstos y la persona jurídica constituida en el reglamento de propiedad horizontal, que versen sobre los derechos y obligaciones derivados de la comunidad o para cuestionar las decisiones adoptadas por los órganos de dirección y administración de la propiedad horizontal, el medio de defensa judicial previsto por el ordenamiento jurídico es el proceso verbal sumario ante la jurisdicción civil, conforme al parágrafo primero, numeral 1º, del art. 435 del Código de Procedimiento Civil.

Según esta Corporación, el proceso verbal sumario previsto en la legislación civil resulta idóneo y efectivo para cuestionar la validez y amparar los derechos conculcados por las decisiones de las asambleas de copropietarios relativas al uso y goce de los bienes de dominio común. Por ello, por regla general las medidas que adopten las asambleas de propietarios no son susceptibles de ser controvertidas ante el juez constitucional”.

Por lo anterior y siendo en estos casos el medio idóneo para demostrar que los propietarios morosos en la propiedad horizontal tienen derecho a participar con voz y voto y que por encima de un reglamento de propiedad horizontal están normas superiores que han de tenerse en cuenta, hemos considerado necesario acudir a los siguientes planteamientos jurídicos.

Tratados Internacionales suscritos por Colombia

En principio, entonces, nos apoyamos en uno de los tratados internacionales, ya que son parte del bloque de constitucionalidad que tiene jerarquía constitucional y **carácter prevalente respecto de la legislación interna**, pues, como se ha sostenido, son verdaderos principios y reglas de valor constitucional, como es la Declaración Universal de **Derechos Humanos** adaptada y proclamada por la Asamblea General de Naciones Unidas el 10 XII de 1948, destacando desde ya que, además, estos derechos son los que se han considerado siempre como inalienables y en algunos de los postulados de tal Declaración se señala:

Art. 1. “*Todos los seres humanos nacen libres e iguales en dignidad y derechos”.*

Art. 7. “*Todos son iguales ante la ley y tienen, sin distinción, derecho a igual protección de la Ley”.* (negritas y subrayas fuera de texto)

Constitución Nal. “**ART. 93. Los tratados y convenios internacionales ratificados por el Congreso, que reconocen los derechos humanos...prevalecen en el orden interno.**

Los derechos y deberes consagrados en esta Carta, se interpretarán de conformidad con los tratados internacionales sobre derechos humanos ratificados por Colombia”.

Constitución Nal. “**ART. 94.** La enunciación de los derechos y garantías contenidos en la Constitución y en los convenios internacionales vigentes, no deben entenderse como negación de otros que, siendo inherentes a la persona humana, no figuren expresamente en ellos”.

Es de observar entonces que en la propiedad horizontal, como en otras materias, se predica que **todos somos iguales** en la medida en que son propietarios de *una unidad residencial que para cualquier efecto responde por las obligaciones de sus dueños* y por tanto ha de existir como lo señala dicha Declaración, igualdad de derechos, que no podrían ser limitados o conculcados por una norma de muy inferior categoría como lo es un Reglamento de Propiedad Horizontal, máxime cuando la ley, en nuestro caso **la 675 de 2001, reiteramos, no prohíbe la participación de morosos en las asambleas** y por el contrario en su artículo 37 dispone, refiriéndose a la asamblea general que:

“INTEGRACIÓN Y ALCANCE DE SUS DECISIONES. La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

TODOS LOS PROPIETARIOS DE BIENES PRIVADOS QUE INTEGRAN EL EDIFICIO O CONJUNTO TENDRÁN DERECHO A PARTICIPAR EN SUS DELIBERACIONES Y A VOTAR EN ELLA. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado.

Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto”. (negrillas, mayúsculas y subrayas fuera de texto)

De igual manera, debemos prestar atención al art. 43 de la ley 675/01 que prescribe:

“Decisiones por comunicación escrita. Serán válidas las decisiones de la asamblea general cuando, **convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto** frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace”.

Como se aprecia, con meridiana claridad, la ley, que prevalece sobre un reglamento de propiedad horizontal, no prohíbe la participación de los morosos y lo que indica, por el contrario, es que **TODOS LOS PROPIETARIOS** tienen derecho a participar y votar y no hace distinción alguna, como tampoco lo hace al señalar en el art. 43 que la asamblea será válida **CUANDO SE CONVOCA A LA TOTALIDAD DE PROPIETARIOS** para que expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas.

Debido a que no es expresa la ley en cuanto a la participación de los morosos en las asambleas, es evidente que se presenta un vacío, dando lugar a que necesariamente tengamos que acudir a normas de mucho mayor jerarquía como son los de los tratados internacionales, las de la misma Constitución, e incluso de la misma ley 675 como lo acabamos de acotar.

Observamos, de la misma manera, que la jurisprudencia colombiana ha hecho alusión, en varias ocasiones, al hecho de que no puede ser invocado, pero, **como derecho fundamental**, los que se demandan a través de Tutelas en los casos relacionados con la participación de los morosos en las asambleas, con lo cual estamos de acuerdo, en la medida en que existe la jurisdicción ordinaria para tratar estas situaciones, tal es así la circunstancia que hoy nos ocupan y por ello acudimos, reiteramos, a los Tratados Internacionales aprobados por nuestro país y a **otros derechos constitucionales**, es decir, distintos a los fundamentales, para sustentar que tales personas si pueden participar y votar.

El artículo 10 de la Declaración a que estamos aludiendo, dice:

"Toda persona tiene derecho, en condiciones de plena igualdad, a ser oída públicamente y con justicia"

Recabamos que la participación implica, de una parte, que los morosos puedan deliberar en las asambleas, o sea que tienen derecho a ser oídos públicamente, en condiciones de igualdad, así como a votar y por ello en el numeral 3 del artículo 21 de la Declaración de Derechos Humanos, que, si bien alude al poder público, **en cuanto hace al voto**, aplica a cualquier estamento donde se deban tomar decisiones, al decir que:

*"La voluntad del pueblo es la base de la autoridad del poder público; esta voluntad se expresará mediante elecciones auténticas que habrán de celebrarse periódicamente, por sufragio universal e igual y por voto secreto u otro procedimiento equivalente **que garantice la libertad del voto**".*
(negrillas y cursivas nuestras)

Muy poco valdría la participación, sin poder tomar decisiones a través del voto, cuando se tiene un derecho, lo cual no tienen, por obvias razones, a manera de ejemplo: los suplentes, los revisores, los gerentes, los administradores, u otros órganos, etcétera, según la ley que regule cada organización o colectivo.

Respecto a las limitaciones de participación que se pretende hacer a los morosos, vale la pena destacar, así mismo, que el numeral 2 del art. 29 de la multicitada Declaración determina:

"En el ejercicio de sus derechos y en el disfrute de sus libertades, toda persona estará solamente sujeta a las LIMITACIONES ESTABLECIDAS POR LA LEY con el único fin de asegurar el reconocimiento y el respeto de los derechos y libertades de los demás, y de satisfacer las justas exigencias de la moral, del orden público y del bienestar general en una sociedad democrática.
Estos derechos y libertades no podrán en ningún caso ser ejercidos en oposición a los propósitos y principios de las Naciones Unidas". (negrillas, mayúsculas y subrayas fuera de texto)

Como consecuencia de esto último, es absolutamente claro que sólo la ley puede establecer limitaciones, tal es caso, de todas las normas que regulan a las empresas solidarias como lo señala *vr. gratia* el art. 27 de la LEY 79 de 1988 al decir que la asamblea la constituye *la reunión de los asociados hábiles, o sea los que no tengan suspendidos sus derechos y se encuentren al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones;*

igualmente la ley 410 de 1971 (Código de Comercio) hace alusión en estos aspectos en cuanto a algunos tipos de sociedades.

De otra parte en manera alguna podemos olvidar las enseñanzas del jurista austriaco Hans Kelsen en su pirámide, que, como se ha dicho, representa un sistema jurídico escalonado sobre el principio de la jerarquía de las leyes y por ende en materia de propiedad horizontal se ha de tener presente en principio el tratado que hemos reseñado, posteriormente a la Constitución Política, luego a la ley y sus decretos reglamentarios y demás disposiciones emitidas por las autoridades competentes y por último los reglamentos, como en este caso el de propiedad horizontal y estos no podrían estar por encima de aquellas.

Constitución Política de Colombia

Invocaremos solo aquellos de sus preceptos con los cuales pretendemos seguir sustentando constitucional y legalmente nuestra posición de que los morosos si tienen pleno derecho, a: estar presentes, deliberar y votar en las asambleas de propietarios y como se puede observar, la Constitución replica, en términos generales, la Declaración de Derechos Humanos.

Ahora bien, las normas con las que se evidencia la precitada participación de los morosos son:

*“ART. 1o. Colombia es un Estado social de derecho, organizado en forma de República unitaria, descentralizada, con autonomía de sus entidades territoriales, **democrática, participativa y pluralista, fundada en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia del interés general**”.* (resaltamos)

Es indispensable llamar la atención sobre este **precepto constitucional** para el caso que nos ocupa, toda vez que, en la nación colombiana, por mandato de esta norma superior, se debe garantizar y respetar los **principios democráticos, participativos y pluralistas** y ello se desconocería en el Conjunto Residencial Victoria en la medida en que no se permita la participación de los deudores morosos, insistimos, para deliberar y poder votar.

*“ART. 2o. Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y **garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo**”.*

Claro es que la Constitución determina como fines del Estado *la garantía para que las personas puedan participar en todas las decisiones que los afecten* y por tanto mal podría desconocerse este mandato al impedir la participación de los morosos en las asambleas, ya que, al no hacerlo, la ley no está garantizando la convivencia pacífica, a pesar de ser el objeto descrito en el artículo 1º. Si las decisiones arropan a todos los propietarios, estos han de tener derecho a participar con derecho a voz y voto, pues al no hacerlo, necesariamente implicaría una flagrante violación a la norma de normas o primacía constitucional.

“ART. 13. Todas las personas nacen libres e iguales ante la ley, recibirán la misma protección y trato de las autoridades y gozarán de los mismos derechos, libertades y oportunidades sin ninguna discriminación por razones de sexo, raza, origen nacional o familiar, lengua, religión, opinión política o filosófica.

El Estado promoverá las condiciones para que la igualdad sea real y efectiva y adoptará medidas en favor de grupos discriminados o marginados”.

Respecto al tema de la igualdad ya lo comentamos anteriormente.

“ART. 20. Se garantiza a toda persona la libertad de expresar y difundir su pensamiento y opiniones...”.

En la medida en que no se permita la participación de los morosos para deliberar, expresar y difundir su pensamiento en una asamblea se estaría infringiendo, una vez más, estos cánones constitucionales.

“ART. 39. Inciso segundo. La estructura interna y el funcionamiento de los sindicatos y organizaciones sociales y gremiales se sujetarán al orden legal y a los principios democráticos”.

En tanto en cuanto la organización de propiedad horizontal es una organización social, debe sujetarse, como lo dice esta disposición al orden legal e insistimos que en el caso que nos ocupa es la ley 675/01, por ser la disposición que las regula, no prohíbe la participación, en todo sentido, de los morosos y por tanto, todos, debemos también acogernos a los principios democráticos en aplicación de la máxima latina: *vox populi, vox Dei*, y por tanto es el pueblo, sin distinción alguna, el que se pronuncia no solo con su voz sino también con el voto que es una máxima expresión de la democracia.

ART. 40. Esta disposición hace alusión al derecho que tenemos los ciudadanos de:

“1. Elegir y ser elegido”.

“2. Tomar parte en elecciones y en otras formas de participación democrática”.

En un sistema político como el nuestro (que se presume democrático) se ha de defender la soberanía del pueblo que se expresa a través de derechos inalienables como el de elegir y ser elegido, que en las voces de Richard Foltin del Instituto Freedom Forum, es “un **derecho que no puede ser restringido o revocado por las leyes humanas**”

*ART. 58. Se garantizan la **propiedad privada** y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores”.* (destacamos).

Como se ha dicho: “es un **derecho** constitucional que el Estado se compromete a proteger en cabeza de sus titulares” y esto lleva consigo que su titular pueda tomar decisiones en su defensa en una reunión ordinaria o extraordinaria cuando estime ... porque podría ser conculcado, en la medida en que se permita, solo a algunos, decidir sobre su destino. “Este derecho, supone el pleno poder jurídico del propietario sobre lo que posee”. Sabemos que este derecho no es absoluto en la medida en que con él se esté afectando a otros y por ello hay limitaciones, pero de carácter

administrativo como son: a) meras restricciones; b) servidumbre; c) ocupación temporánea; d) expropiación.

Qué sentido tendría, en una democracia, la garantía a la propiedad privada

De acuerdo con el artículo 84 de la Constitución: *“Cuando un derecho o una actividad hayan sido reglamentados de manera general, las autoridades públicas no podrán establecer ni exigir permisos, licencias o requisitos adicionales para su ejercicio”*, si ello es así, es decir, que las autoridades, en tratándose de la ley 675/01 (reglamentación general en la propiedad horizontal) y en particular las atinentes a la propiedad privada, las autoridades no pueden exigir requisitos adicionales para su ejercicio, mucho menos lo pueden hacer los particulares por vía de reglamentos de propiedad horizontal, cercenándole el derecho a los particulares, como lo son los deudores morosos de deliberar y votar. Al respecto nos preguntamos también: ¿qué sentido tendría, en una democracia, la garantía a la propiedad privada si se desconoce el derecho que a estos les asiste?

ART. 83. Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas.

Al respecto debemos manifestar que tanto las actuaciones de los demandados, como de los deudores morosos, se han enmarcado bajo el principio de buena fe, acogiéndonos a las innumerables disposiciones que hemos venido señalando.

Estimamos de suma importancia lo previsto en el artículo 91 de la Carta Magna que solicitamos, de manera respetuosa, ser tenido en cuenta por cuanto estipula que:

“En caso de infracción manifiesta de un precepto constitucional en detrimento de alguna persona, el mandato superior no exime de responsabilidad al agente que lo ejecuta.

Y, el artículo 103 que se encuentra en el capítulo relacionado con las formas de participación democrática, estipula entre los mecanismos de participación del pueblo, en ejercicio de su soberanía: **el voto**, por tanto, es un derecho que no puede ser cercenado a los propietarios de una unidad residencial que se encuentre en mora.

A los que sostienen que los morosos no pueden asistir, deliberar y hacer uso del derecho al voto, esgrimen como su único argumento que ellos tienen una deuda y que los puede afectar y por tanto no les asiste el derecho a participar en una asamblea, pero ha de tenerse en cuenta, como lo señalamos al comienzo de este capítulo, que el inmueble responde por las obligaciones que su propietario adquiere, entre ellas el pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, y corresponde tanto al Administrador, como al Consejo de Administración, en caso de mora de alguno o algunos de ellos, iniciar, dentro del término que estipula el reglamento de propiedad horizontal que por lo regular es a la tercera cuota de atraso, las pertinentes acciones civiles y si el reglamento no señala término, hacerlo oportunamente a efecto de que los demás propietarios no se vean afectados de alguna manera por aquellos.

Otro argumento es que se podrían tomar decisiones en las asambleas que solo los beneficie a ellos, torpedear o tomarse éste órgano con sus tesis. De un lado ello se desvirtúa porque para ello está el reglamento de la asamblea y en el reglamento de propiedad horizontal si se puede determinar que los morosos no pueden votar aquellos asuntos que tengan que ver con su situación de morosidad.

Hay que analizar igualmente, como corolario de este punto, por qué se presenta la mora en las obligaciones de las personas y en particular de los propietarios de unidades residenciales, especialmente en estos momentos de pandemia que ha afectado a toda la humanidad, pues la regla general es que a las personas no les satisface estos incumplimientos puesto que afecta la tranquilidad no solo de ellos sino de sus familias que en algunos casos ha tenido resultados hasta fatales.

En cuanto a la ineficacia de la asamblea que pretende el demandante es de advertir que según las voces de los arts. 186 y 190 del Código de Comercio estas se dan por vicios en la convocatoria y en el quórum y siendo así la asamblea no tiene efecto alguno, porque la ineficacia, por virtud de la ley, obra de pleno derecho sin que para ello opere la impugnación ya que esta se presenta por vicios de legalidad. Esta aclaración se hace acertadamente en el siguiente link: <https://moralesariasabogados.com.co/los-vicios-de-los-actos-asamblearios/> que es importante que el demandante la analice por cuanto se sostiene que ante el no cumplimiento en lo que se refiere a la convocatoria y al quórum:

"...no produce efectos, sanción que opera por disposición legal y no por decisión de un Juez, es decir por encontrarse predeterminada en la Ley, razón por la cual no requiere ser sometida al escrutinio de un Juez o de autoridad administrativa, sino que basta con el reconocimiento de los presupuestos de tal ineficacia por parte de la autoridad administrativa o del Juez. Así las cosas, las decisiones afectadas de ineficacia, no tiene efectos entre las partes que las suscriben, ante la sociedad ni ante terceros. Cabe aclarar que por tratarse de una sanción que obra de modo automático por ministerio de la ley, y en consecuencia, por no ser susceptible de impugnación, dicha ineficacia no está condicionada al termino de caducidad contenido en el artículo 191 del Código de Comercio.

Las decisiones de una asamblea son nulas, cuando excedan los límites del contrato social, que en este caso es el reglamento de propiedad horizontal.

Al séptimo. No es cierto como lo pretende hacer ver el apoderado de la parte demandante, en el sentido de que en las asambleas no puede participar el administrador del conjunto, en este caso el sr Jaime González, por no ser propietario, con el argumento de que en el art. 73 del reglamento de propiedad horizontal dice:

*"La Asamblea General es la máxima autoridad del CONJUNTO RESIDENCIAL ESTACIÓN VICTORIA y es su órgano rector. **La constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados**, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en la ley y en este Reglamento de Propiedad Horizontal. (negritas fuera de texto).*

Diremos en principio que con tal teoría tampoco podrían participar en la asamblea: el revisor fiscal, los asesores jurídicos, los técnicos de asambleas no presenciales, los ingenieros de sistemas, invitados especiales y hasta empleados, en algunos casos a exponer las situaciones para las cuales se solicitó su presencia, máxime teniendo en cuenta que no existe una ley que impida la participación de terceros, obviamente solo con derecho a voz y por tanto no es posible que pueda afectar las decisiones de la asamblea, dado que las personas que asisten a estos eventos no carecen de capacidad mental.

Incluso podemos observar desde ya que están legitimados para impugnar una asamblea a más de los propietarios, el revisor fiscal y en propiedad horizontal los administradores, si no pudieran participar en la asamblea y enterarse de hechos que violen la ley por parte de los asambleístas, ¿cómo podrían hacerlo?

Sin necesidad de ahondar mayormente sobre este tema, es importante prestar atención al artículo de la firma ACTUALÍCESE respecto a si pueden participar terceros en las asambleas, el link es: <https://actualicese.com/terceros-pueden-participar-en-reuniones-del-maximo-organo-social/>

El demandante pretende la ilegalidad de la asamblea porque el administrador fue elegido por la asamblea con 103 votos. De una parte, es claro que el art. 103 del reglamento de propiedad horizontal le da la facultad al administrador incluso de convocar a asamblea, siendo así, como no participar informando a los propietarios los motivos de esta reunión y por ello el mismo demandante asegura que el administrador hizo algunas precisiones en la asamblea como se prueba en el audio a las 3 h. 06'45" cuando se le dio en derecho a la réplica por 5 minutos de los presuntos cargos que le endilgaba el presidente del consejo de administración y ello es obvio ante las inquietudes presentadas por los propietarios y residentes en la reunión en comento para defenderse de los argumentos esgrimidos por el presidente del consejo de entonces.

En cuando hace a las funciones genéricas de los administradores a que se refiere el art. 23 de la ley 222/95, vale la pena destacar lo que sobre el particular señala el tratadista de propiedad horizontal dr. Jorge O. León Forero al decir que: *"...En estos casos, el administrador suministrará al órgano social correspondiente toda la información que sea relevante para la toma de la decisión"*.

Incluso hasta los arrendatarios, que generalmente no son propietarios, tienen derecho a participar en las asambleas y a ello se refiere incluso la sentencia C-318 de 2002 al señalar:

"De otra parte, observa la Corte que quienes residan en el inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal pero no sean propietarios, pueden verse afectados por decisiones adoptadas por la asamblea de copropietarios o por las autoridades internas, casos estos en los cuales no puede privárseles del derecho de elevar peticiones y obtener pronta resolución, como tampoco negárseles la posibilidad de ser oídos antes de que se adopten por quienes corresponda las decisiones pertinentes, en cuanto puedan afectarlos, para lo cual podrán actuar directamente o por intermedio de representantes suyos y con sujeción al reglamento de propiedad horizontal que, se repite, no podrá conculcar o hacer nugatorio este derecho".

Al octavo. No es cierto como pretende interpretar el demandante el contenido del art. 44 de la ley 675/01, en concordancia con los art. 42 y 43, refiriéndose a la asamblea extraordinaria realizada el 19 de mayo, por lo que entraremos a demostrar la inconsistencia de sus aseveraciones así:

En razón a que el artículo 44 tiene su asidero en los distinguidos con los números 42 y 43, a los que hace alusión el dr. José R. Molina, es oportuno, en principio, tener presente el contenido de estas normas:

Art. 42. "Reuniones no presenciales. Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la asamblea general cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el revisor fiscal de la copropiedad. (subrayamos y resaltamos)

Parágrafo. Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca, como fax, grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora en que lo hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios".

En torno a este artículo, en el audio se puede probar que los propietarios que quisieron y por tanto asistieron a la asamblea no presencial, *tuvieron la oportunidad de deliberar y decidir simultáneamente en la asamblea*, de conformidad con el quórum corroborado y quien no quiso deliberar o votar, por mera lógica nadie los podía obligar para evitar la presunta ineficacia que según el demandante se presentó.

Art. 43. "Decisiones por comunicación escrita. Serán válidas las decisiones de la asamblea general cuando, convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace.

En este evento la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Si los propietarios hubieren expresado su voto en documentos separados, estos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes, contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación.

Como se dijo anteriormente, en el expediente reposa la convocatoria de la revisora fiscal donde se convocó a la totalidad de los propietarios, con los fines determinados en esta disposición y que figura como prueba No. 1.

En la asamblea extraordinaria del 19 de mayo **no se tomaron decisiones por comunicación escrita**, caso en el cual la mayoría se hubiere computado *sobre el total de los coeficientes que integran el Conjunto*; por ello las decisiones se tomaron fue por mayoría simple, en los términos del art. 45 de la ley 675/01, como se indica a continuación, no sin antes acotar que **en las decisiones por comunicación escrita no hay reunión** como extensamente se ha demostrado por los tratadistas de propiedad horizontal:

"Quórum y mayorías. Con excepción de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 41, la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los

coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión". (resaltamos)

El apoderado de las demandantes se refiere al art. 44 de la tantas veces citada ley, para dar a entender que las **decisiones que se tomaron** en la asamblea extraordinaria son ineficaces en la medida en que alguno de los propietarios no haya participado en comunicación simultánea o sucesiva, por ello, según él, "...esto significa que el copropietario no manifiesta el sentido de su voto por las opciones que se le presentan o lo que es lo mismo, no participa de la votación aunque está presente de forma virtual".

Recodemos entonces el contenido del art. 44.

"Decisiones en reuniones no presenciales. En los casos a que se refieren los artículos 42 y 43 precedentes, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto en el artículo anterior".

En primer lugar, ha de tenerse en cuenta que las decisiones trascendentales, en concepto del demandante sobre: "...la continuidad del Consejo de Administración y la elección del Consejo de Administración..." se tomaron con las mayorías que el mismo indicó, como consta en la página 26 del acta de asamblea, y ello era apenas obvio y por tanto legales porque no eran decisiones por comunicación escrita en los términos del art. 43 de la ley, caso en el cual, para que hubieran sido válidas, si se requería la participación de todos los copropietarios, sus representantes o delegados y por ende el 100% de participación, motivo por el cual, no se puede, confundir decisión por comunicación escrita, con reunión no presencial, como acertadamente lo ha aclarado el tratadista de propiedad horizontal Jorge León en el siguiente link: https://www.youtube.com/watch?v=fCa3hcME_eM, que sería importante se consultara.

Al parecer y con el debido respeto, el apoderado de la parte demandante desconoce, sobre el particular, el contenido de normas tan importantes este este asunto como son: decreto 1074/15, decreto 398 del 13 de marzo de 2020 en su artículo 2.2.1.16.1 y el art. 14 del Decreto 176 del 23 de febrero de 2021 que establecen:

Decreto 398/20: "ARTÍCULO 2.2.1.16.1. Reuniones no presenciales. Para los efectos de las reuniones no presenciales de que trata el artículo 19 de la Ley 222 de 1995, modificado por el artículo 148 del Decreto Ley 019 de 2012, cuando se hace referencia a «todos los socios o miembros» se entiende que se trata de quienes participan en la reunión no presencial, siempre que se cuente con el número de participantes necesarios para deliberar según lo establecido legal o estatutariamente..."

*Decreto 176 del 23 de febrero de 2021. Art. 14. "Asambleas en las propiedades horizontales. Para efectos del **quórum** necesario para celebrar las asambleas no presenciales, contempladas en el artículo 42 y 43 de la Ley 675 de 2001, se debe tener presente lo mencionado en los artículos 44, 45 y 46 de la Ley 675 de 2001 y el artículo 2.2.1.16.1 del Decreto 1074 de 2015.*

En definitiva, el quórum requerido para poder realizar las asambleas no presenciales es el contemplado en el artículo 45 de la ley 675 de 2001 y la expresión contenida en el artículo 44 de la mencionada en el entendido "que las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios

no participe en la comunicación simultánea o sucesiva" se refiere a los copropietarios que hacen parte de la reunión y no a la totalidad de propietarios como fue la interpretación que se le dio a este artículo por mucho tiempo atrás a este aspecto se refiere también la sentencia C-318/02, por todo esto la asamblea que nos ocupa en manera alguna es ineficaz.

Al noveno. No son ciertas las afirmaciones del doctor José R. Molina Patarroyo. En el audio de la asamblea extraordinaria a la hora 2.52'.23" de comenzada, se puede comprobar que el presidente del consejo, intervino por más de una hora y en cuatro oportunidades donde manifestó, que *"...estamos administrando de acuerdo al art. 69 del Reglamento de Propiedad Horizontal..."* dentro de asamblea extraordinaria, después de la intervención del presidente del consejo por más de una hora, del derecho de réplica del sr administrador y de la revisora fiscal, se le dio el uso de la palabra a todos los asambleístas que así lo solicitaron como se demuestra en el audio de la asamblea en la hora 3.26' 34", donde intervinieron un número importante de asambleístas por el lapso que se señalará en el siguiente punto.

Al décimo. No es cierta la afirmación del demandante en el sentido de que la presidenta de la asamblea haya sido elegida de forma ineficaz y que no dejó participar de la discusión a varios de los propietarios que querían hacerlo argumentando límite de tiempo.

Como es apenas natural en cualquier reunión, de cualquier tipo de organización, entidad o sociedad, debe haber unas regulaciones a efecto de que todos puedan participar y no se tome la palabra alguno de los asistentes o varios de ellos, por tal razón la presidencia determinó como mínimo un tiempo de dos minutos, susceptible a ser ampliado, como se puede apreciar en el audio del cual realicé un resumen de las intervenciones, se puede determinar claramente que no corresponde a la verdad tales afirmaciones:

Lo anterior observando que la asamblea se inició a la hora 46'23" donde interviene la revisora fiscal exponiendo a los asistentes todas las razones que dieron origen a que tuviera que convocar la reunión y a las que se hizo alusión al comienzo de esta contestación.

A la hora 54'54" se le concede el uso de la palabra al presidente del consejo; transcurrida una hora 58'20" inicia su réplica; a la hora 43'20" le dice a la revisora que le va a iniciar un disciplinario y que le avisa de una vez; a la hora y 47'55" dijo que se le va a conceder el uso de la palabra a todos los residentes que así lo soliciten; a las dos horas 52'23" señaló que estaban administrando de acuerdo con el art. 69 del reglamento de propiedad horizontal; a las dos horas 57.00" se le dio la palabra e intervino por una (1) hora, como se señaló en el punto anterior.

A las dos horas 59'55" haciendo uso de la réplica, *la revisora fiscal manifiesta que, si los morosos no pudieran votar, la anterior reunión de asamblea, donde fueron elegidos, sería igualmente ineficaz.* Sobre el particular nada dijeron.

Por cuarta vez a las tres horas 20'04" se le dio la palabra nuevamente al presidente del consejo para su derecho a réplica y dice que va a denunciar a la revisora por injuria y a las tres horas 24'25" termina su réplica.

A las tres horas 26'34" intervinieron 21 asambleístas que solicitaron el uso de la palabra durante el término de 50 minutos y dentro de ellos **la demandante Lida Bibiana Cortes** del apartamento 622, torre 1 y lo hizo a las tres horas 45'34" hasta 48'42" e igualmente **la otra demandante Patricia Guzmán** de la torre 3 apartamento 309 por el tiempo comprendido entre las cuatro horas 02'11" al 03'02". Posteriormente la señora **Lida Cortes** interviene a las cuatro horas 46'35" para decir que retira su postulación al consejo de administración. De la misma manera la señora Guzmán a las cuatro horas 51'40" dice que retira su postulación al consejo.

Según el audio a las cuatro horas 21'30" se realizó un preámbulo en la votación a las cuatro horas 25'38", para enunciar **lo relacionado con la opción del voto en blanco.**

A las cuatro horas 33'11" de la reunión se postulan para el nuevo consejo once (11) personas. A las cuatro horas 37'10" el señor Eduardo Morales del apartamento 726 pregunta *si es legal que se postulen de nuevo los consejeros que acaban de salir.*

A las cuatro horas 38'40" se da el uso de la palabra a dieciséis (16) asambleístas para que den su opinión sobre si es conveniente que se postulen de nuevo los consejeros salientes.

A las cuatro horas 42'55" el señor **Tito Salguero**, propietario del apartamento 706, **solicita que se cambie todo el consejo.**

Con todo lo descrito se demuestra que hubo tal participación de los asambleístas que finalmente la reunión tuvo una duración de cinco (5) horas dieciocho (18) minutos puesto que terminó siendo las once (11) treinta y nueve (39) p.m., por tanto, insistimos que no corresponde a la verdad lo manifestado por el abogado de la parte activa.

2. EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

Nos oponemos a todas y cada una de las pretensiones propuestas por la parte actora en especial en la que la que solicita que se declare la nulidad de las decisiones adoptadas por la asamblea General Extraordinaria virtual del Conjunto Residencial Estación Victoria P-H realizada el 19 de mayo de 2021, porque estas decisiones fueron tomadas por los asambleístas de conformidad con lo establecido por la ley 675 de 2001, el reglamento de propiedad horizontal y demás normas concordantes, respetando el cuórum; por tanto son plenamente válidas y así solicito al señor juez que las declare.

Igualmente la convocatoria a la asamblea se realizó cumpliendo todos los parámetros reglamentarios, se envió a todos los copropietarios la lista de los deudores morosos, se realizó la citación señalando la fecha (día, mes y hora), al igual que la forma como se realizaría la Asamblea General Extraordinaria que sería de manera virtual y como se demostró en texto de la presente contestación, la señora MARIA STELLA DUITAMA BORDA, sí solicito al Consejo de Administración se citara a la Asamblea General Extraordinaria, pero el señor presidente del Consejo y tres consejeros más, no atendieron la solicitud de la Revisora Fiscal.

3. FUNDAMENTOS DE DERECHO

- Como fundamento de la contestación de la presente demanda me apoyo en las prescripciones de ley 675 de 2001 y particularmente en los artículos: 37 integración y alcance de las decisiones de la asamblea, en el sentido de que la constituye **todos los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados, sin distinción de ninguna naturaleza**; 38 naturaleza y funciones de la asamblea; 39 celebración de asambleas y funciones; 42 reuniones no presenciales; 43, 44, 45.
- Arts. 1, 7, 10, 21 nl. 3, 29 nl. 2 de la Declaración Universal de Derechos Humanos, como tratado internacional suscrito por Colombia, en concordancia con los arts. 93 y 94 de la Constitución Política Colombiana.
- Constitución Política. Arts. 1, 2, 13, 20, 39, 40, 58, 83, 84 y 103
- Art. 23 de la ley 222 de 1995
- Art. 382 del Código General del Proceso.
- Decreto 1074 de 2015 (capítulo 16 art. 2.2.1.16.1)
- Decreto 398 del 13 de marzo de 2020 artículo 2.2.1.16.1
- Decreto 176 del 23 de febrero de 2021, en su art. 14, expedido en el marco de la emergencia sanitaria como consecuencia de la pandemia causada por el Covid-19 y que hace extensiva su aplicación a los entes de propiedad horizontal.
- Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Estación Victoria P.H., Capítulo XI Organismos de dirección, ejecución y control. Artículos del 69 a 105 (página 57 a 72)
- Las demás relacionadas con el proceso de impugnación.

4. PRUEBAS

Me opongo a que se llame a testimoniar a MARIA STELLA DUITAMA BORDA y al señor JAIME GONZALEZ QUIROGA, quienes están fungiendo en el presente proceso como demandados.

Solicito al señor Juez se practiquen y se tengan como pruebas a favor de la parte demandada:

Documentales

1. Convocatoria a asamblea extraordinaria por parte de la revisora fiscal.
2. Comunicado de fecha 6 de mayo de 2021 dirigido por la revisora fiscal a todos los copropietarios del Conjunto Residencial Estación Victoria.
3. Comunicaciones suscritas por cinco propietarios del Conjunto donde se refieren a actuaciones del Consejo de Administración.

4. Escrito del 25 de abril rubricado por el consejero Carlos A. Sánchez donde denuncia las actuaciones del presidente de tal órgano.
5. Dos cartas de fecha 11 de mayo dirigidas por el presidente del Consejo al administrador: la primera donde le comunica su retiro y la segunda de la misma fecha, pero notificada el 16 de mayo donde le solicitan presentar descargos
6. Reglamento de Propiedad Horizontal (capítulo XI organismos de dirección, ejecución y control- páginas 57 a 72)
7. Audio de la asamblea extraordinaria ordinaria llevada a cabo el 19 de mayo de 2021.

Testimoniales

1. Zully del Carmen Ruiz Ramírez
c.c. 51.556.454
Calle 21 No. 91-50 apto. 604
Correo: zucaruiqramirez@gmail.com
Celular: 3107611243

2. Carlos Amido Sánchez Irreño
Cedula 14.231.009 de Ibagué.
Dirección. Calle 21 No. 91-50 Apto. 502
Celular. 3123431169
Correo electrónico. csanchei@outlook.com

3. Enoc Mórea Velando Velandia
Cedula 79.517.486
Dirección. Calle 21 No. 91-50 Apto. 127
Celular. 3182752908
Correo electrónico. emorea@gmail.com

4. María Patricia Urbina Moreno
Dirección. Calle 21 No. 91-50
Cedula 51.682.403
Celular. 3163060734
Correo electrónico. Mapaur89@hotmail.com

Interrogatorio de Parte

Solicito que se decrete el interrogatorio de parte que deben absolver las demandantes que les formulare de manera verbal o en sobre cerrado en la fecha y hora que fije su despacho sobre los hechos y pretensiones de la demanda

A- Lida Bibina Corte Ronceria
Dirección: Calle 21 No 91-50 Apto 622
correo electrónico biosjupa@gmail.com.

B- Amelia Patricia Guzmán Cortés
Dirección: Calle 21 No 91-50 Apto 309
Correo electrónico; ampatico118@hotmail.com.

5. ANEXOS

- Poder otorgado a las suscritas por la representante legal del Conjunto P.H.
- Certificado de Existencia y Representación legal.
- Las pruebas documentales señaladas en el capítulo quinto de la contestación de la demanda.

6. NOTIFICACIONES

Recibiré notificaciones en la oficina de abogada situada en la Avenida Jiménez No. 11-28 oficina 801

Teléfono: 3192656896

Correos electrónicos: baduqui@hotmail.com o blanca.durán992@gmail.com

Mi poderdante **JAIME GONZALEZ QUIROGA** representante del Conjunto Residencial Estación Victoria, en la Calle 21 #91-50, oficina de administración en Bogotá

Teléfono 3103243527.

Correo electrónico: admonestacionvictoria@hotmail.com

Mi poderdante: **MARIA STELLA DUITAMA BORDA** revisora fiscal

Correo electrónico: msrev9@yahoo.es

Celular: 3012357302

Las demandantes:

LIDA BIBIANA CORTÉS RONCERÍA en la Calle 21 No 91-50 Apto 622
correo electrónico biosjupa@gmail.com.

AMELIA PATRICIA GUZMÁN CORTÉS en la Calle 21 No 91-50 Apto 309
Correo electrónico; ampatico118@hotmail.com.

Finalmente, se deja constancia que se da cumplimiento a lo previsto en el Decreto 806 de 2020.

Del señor Juez, atentamente,



BLANCA AURORA DURÁN QUINTERO

C.C. No. 41.729.435 de Bogotá

T.P. No. 56.419 del C. S. de la Judicatura.

Señor
JUEZ QUINTO (5) CIVIL CIRCUITO DE BOGOTA
Email.

Ref: PODER ESPECIAL

PROCESO No. 11001310300520210028200
IMPUGNACION DE ACTA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DEL DIA 19 DE MAYO
DEL AÑO 2021

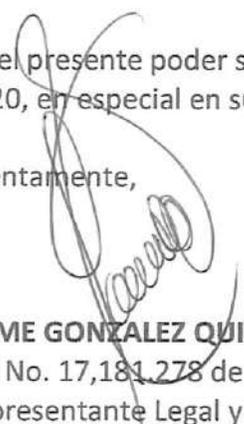
JAIME GONZALEZ QUIROGA, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía Número 17.181.278 de Bogotá, residenciado en la calle 44C No. 45-28 de esta ciudad Bogotá, siendo el actual Representante Legal y Administrador del CONJUNTO RESIDENCIAL ESTACION VICTORIA PROPIEDAD HORIZONTAL, identificada con N.I.T. No. 830061295-8, ubicado en la Calle 21 No. 91-50, de la actual nomenclatura urbana de Bogotá, con correo electrónico admonestacionvictoria@hotmail.com, y la señora MARIA STELLA DUITAMA BORDA, mayor de edad, identificada con la C.C. No. 41.662.739 de Bogotá, en su calidad de Revisora Fiscal del Conjunto Residencial Estación Victoria P.H., nombrada en acta No. 14 de Asamblea Ordinaria de Copropietarios de fecha marzo 13 de 2021, por medio del presente escrito, manifiéstanos a usted, señor Juez, con el debido respeto, que otorgo poder especial, amplio y suficiente a las Doctoras BLANCA AURORA DURAN QUINTERO, mayor de edad, domiciliada y residenciada en Bogotá, identificada como aparece al pie de su respectiva firma, en calidad de abogada principal, con correo electrónico baduqui@hotmail.com, y a la Dra. MARIA CARMENZA CASAS TORRES, mayor de edad, domiciliada y residenciada en Bogotá, en la Av. Jiménez No. 11-28 Of. 801, identificada como aparece al pie de la firma, como abogada suplente y con correo electrónico carmenzacasas@hotmail.com, a efectos de que contesten la demanda de impugnación instaurada por las señoras LIDA BIBIANA CORTES RONCERIA y AMELIA PATRICIA GUZMAN CORTES, contra los actos y decisiones de la Asamblea General Extraordinaria celebrada el 19 de mayo de 2021, por el mencionado conjunto.

Nuestras apoderadas cuentan con las facultades inherentes para el ejercicio del presente poder y previstas en el Art. 77 del C.G.P., y en especial todas aquellas necesarias para el buen cumplimiento de su gestión, relevándolas de gastos y costas del proceso.

Sírvase señor Juez, reconocerles personería en los términos y para los fines aquí señalados.

En el presente poder se ha tenido en cuenta, además, lo previsto en el decreto 806 del año 2020, en especial en su artículo 5º.

Atentamente,



JAIME GONZALEZ QUIROGA
c.c. No. 17,181,278 de Bogotá
Representante Legal y Administrador
CONJUNTO RESIDENCIAL ESTACION VICTORIA PROPIEDAD HORIZONTAL
Calle 21 No. 91-50
Cel. 3114620276
Correo electrónico. admonestacionvictoria@hotmail.com



MARIA STELLA DUITAMA BORDA

C.C. No. 41.662.739 de Bogotá

T.P. No. 14239T

Email msrev9@yahoo.es

Cel. 3012357302

ACEPTAMOS PODER



BLANCA AURORA DURAN QUINTERO

C.C. No. 41.729.435 de Bogotá

Email baduqui@hotmail.com

T.P. No. 56.419 del C.S. de la J.

Cel. 3192656896



MARIA CARMENZA CASAS TORRES

C.C. No. 51.753.768 de Bogotá

T.P. No. 131.321 del C. S. de la J-

Cel. 3103243527

Email carmenzacasas@hotmail.com



ALCALDIA LOCAL DE FONTIBÓN
DESPACHO ALCALDE LOCAL
Bogotá D.C.,
EL(LA) SUSCRITO ALCALDE (SA) LOCAL DE FONTIBÓN

HACE CONSTAR

Que mediante la Resolución Administrativa y/o registro en base de datos de propiedad horizontal 264 del 24 de Julio de 2003, fue inscrita por la Alcaldía Local de FONTIBÓN, la Personería Jurídica para el (la) CONJUNTO RESIDENCIAL ESTACION VICTORIA - PROPIEDAD HORIZONTAL, entidad sin ánimo de lucro, ubicada en la CL21#91-50 de esta ciudad, conforme a lo previsto en el Artículo 8 de la Ley 675 de 2001.

La solicitud de inscripción se acompaña con las fotocopias de la Escritura Pública No. 1409 del 5 de Mayo de 2003, corrida ante la Notaría 64 del Círculo Notarial de Bogotá D.C., mediante la cual se acogen al régimen de propiedad horizontal que trata la Ley 675 de 2001, la cual se encuentra registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos en el folio de matrícula 50C1262304

Que mediante acta No. 139 del 26 de Mayo de 2021 se eligió a:
JAIME GONZALEZ QUIROGA con CÉDULA DE CIUDADANÍA 17181278, quien actuará como Administrador y REPRESENTANTE LEGAL durante el periodo del 1 de junio de 2021 al 30 de abril de 2022.

Se suscribe la presente certificación teniendo en cuenta el artículo 83 de la Constitución Política de Colombia, artículo 8 de la ley 675 del 2001 y el artículo 50 del decreto 854 del 2001.



CARLOS LEONARDO LOZADA CARVALHO
ALCALDE(SA) LOCAL DE FONTIBÓN

La firma mecánica plasmada en el presente documento tiene plena validez para efectos legales de conformidad con el decreto 2150 de 1995 y Resolución No 447 del 20 de Junio de 2011

Se suscribe la presente certificación, teniendo como base el artículo 8º de la ley 675 de 2001 y los postulados de la buena fe, señalados en el artículo 83 de la Constitución Política de Colombia la cual establece: "Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas..."

La presente constancia se expide en Bogotá D.C. el 31/08/2021 11:38:59 a. m.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

**ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA, NO PRESENCIAL, DE MANERA
VIRTUAL
CONJUNTO RESIDENCIAL ESTACIÓN VICTORIA
CONVOCATORIA**

Proebe A

Bogotá, 12 de mayo de 2021

Asunto: Asamblea general extraordinaria de propietario(a)(os) (virtual)

La revisora fiscal del Conjunto Residencial Estación Victoria, de acuerdo con lo establecido en el artículo 79 del Reglamento de Propiedad Horizontal y artículo 39 de la ley 675 de 2001: *"Reuniones: La Asamblea General (...) se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas urgentes del conjunto o edificio así lo amerite por convocatoria del administrador, del consejo de administración del revisor fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos la quinta parte de los coeficientes de copropiedad"*. (Negrilla fuera de texto)

Acogiéndose al artículo 105 del Reglamento de propiedad Horizontal. **"FUNCIONES:** *Al Revisor Fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en ley y en el Reglamento de Propiedad Horizontal entre otras son: (...)*

b) dar oportuna cuenta por escrito, a la Asamblea o Consejo de Administración o al Administrador, según el caso de las irregularidades, que ocurren en el funcionamiento y desarrollo de las operaciones del CONJUNTO RESIDENCIAL ESTACIÓN VICTORIA. (...)

g) Convocar a la Asamblea o al Consejo de Administración a reuniones extraordinarias cuando lo juzgue necesario."

Y el artículo 207 del código de comercio que establece como función del revisor fiscal: numeral: "8) *Convocar a la asamblea o a la junta de socios a reuniones extraordinarias cuando lo juzgue necesario*

Se permite convocar a Asamblea General Extraordinaria, no presencial de manera virtual, para el día miércoles 19 mayo a las 7:00. p.m. Por extralimitación de funciones de 4 integrantes del consejo de administración. Imposición de funciones administrativas a la revisora, desconocimiento de las recomendaciones, supuestas irregularidades encontradas por el señor Jorge Rodríguez en los dictámenes de los dos últimos años y amenazas del presidente de Consejo de Administración, a la revisora fiscal con el Tribunal de la Junta Central de Contadores por no firmar un contrato. Aplicando el Artículo 25 de la ley 43 de 1990 **"De la suspensión. Son causales de suspensión de la inscripción de un contador público hasta el término de un (1) año, las siguientes: (...)** 4. **Desconocer *(flagrantemente)* las normas jurídicas vigentes sobre la manera de ejercer la profesión**

Correo electrónico msrev9@yahoo.es Celular 3012357302 Teléfono 4367926

Con el siguiente orden del día:

1. Instalación de la Asamblea
2. Verificación del Quorum
3. Designación del presidente y Secretario de la Asamblea
4. Designación de la comisión verificadora del acta
5. Informe de la revisora Fiscal
6. Intervenciones de:
 Presidente de Consejo
 Asambleístas
7. Decisiones:
 Continuidad del Consejo de Administración
 Elección del Consejo de Administración

En caso que por falta de quórum, más del 50% de los coeficientes, no pueda sesionarse en la fecha prevista, según el Artículo 41 de la Ley 675 de 2.001 y 78 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto, se procederá a realizar, mediante esta misma comunicación, la **segunda convocatoria** de esta Asamblea, para el día **sábado 22 de mayo de 2021 a las 2:00 p.m., en forma virtual** en la cual la Asamblea *"sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de asistencia"*. Para decidir se requerirá el voto plural de la mayoría de los asistentes a la reunión. **Se considera propietario quien se encuentre inscrito en los libros de propietarios del conjunto y en el registro de la oficina de instrumentos públicos**

En caso de que no pueda asistir a esta reunión, deberá conferir poder a otra persona para que lo represente en la misma. *"El propietario, representante o delegado podrá recibir hasta dos (2) poderes"*, Artículo 85 Parágrafo 2 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto, los que deberán ser enviados 3 días antes de la reunión al correo de la Administración o entregarlos personalmente, pues no se recibirán poderes el día de la Asamblea.

Le solicito al señor administrador anexar a la presente convocatoria, el poder y la relación de las personas, que adeudan cuotas de Administración y otros conceptos, al 30 de abril de 2021 de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto.

Se les recuerda a l(a)(o)s señor(a)(e)s propietario(a)(o)s que la inasistencia a una Asamblea, tiene multa de una cuota plena de administración.

La Asamblea se iniciará a las 07:00 PM, pero una hora antes se harán pruebas de sonido y registro

Cordial saludo,


MARIA STELLA DUITAMA BORDA
T.P. 14239 T
Revisora Fiscal

Bogotá 6 de mayo de 2021

Prueba 2

Señor(a)
PROPIETARI(O)(A)
Conjunto Residencial Estación Victoria P.H.
E. S. D.

Asunto: Derecho al debido proceso. Comunicado de 4 consejeros

Respetadas señoras, respetados señores:

En la fecha recibí de algunos propietarios, por correo electrónico, copia de un comunicado enviado el 4 de mayo, por cuatro (4) integrantes de consejo de administración, el documento tiene fecha del 21 de abril.

Me extraña que el consejo de administración haga acusaciones, malintencionadas sobre la revisoría fiscal y no le envié la copia, siguiendo el debido proceso, establecido en la ley, para hacer uso del derecho a la defensa, contradicción e impugnación.

El día 5 de abril en reunión extraordinaria de Consejo de administración di respuesta a las preguntas del presidente y vicepresidente del consejo. El día 21 de abril en reunión ordinaria de consejo, con el contador dimos respuesta verbal a los cuestionamientos, entre otros, sobre retención en la fuente en contratos de prestación de servicios personales y el registro de las cuentas por cobrar hechas por el contador y consejero Oscar Burbano y las observaciones hechas por la consejera Bibiana Cortes. Por escrito el 28 de abril en la continuación de la reunión ordinaria de consejo, leí mi informe enviado por correo electrónico con las observaciones de lo sucedido en las reuniones del 5 y 21 de abril. Pero no se tienen en cuenta

Manifiestan: *"Algunos miembros del consejo hemos tomado en serio la función como ente regulador de la gestión de administración del conjunto, por lo tanto, deseamos informar la gestión adelantada con los hallazgos que reflejan la situación actual de la copropiedad. Los firmantes integrantes del consejo vemos con preocupación la forma como se está llevando a cabo la gestión administrativa, así como la revisoría fiscal"*

Por extralimitación de funciones de los 4 consejeros que quieren ser revisores fiscales, contadores, administradores, desconocen las decisiones de asambleas y consejos de administración anteriores, persecución y por las amenazas del presidente señor Jorge Rodríguez (con el tribunal de la Junta Central de Contadores), solicite en la reunión ordinaria del Consejo realizada el 28 de abril, se convocara a una asamblea extraordinaria.

Acogiéndome al artículo 207 del código de comercio que establece como función del revisor fiscal: numeral: "8) Convocar a la asamblea o a la junta de socios a reuniones extraordinarias cuando lo juzgue necesario". Y el literal g del artículo 105 del Reglamento de propiedad Horizontal. En los próximos días haré llegar la convocatoria para la asamblea extraordinaria, al señor administrador.

Como pueden observar no se atienden las recomendaciones de la revisoría fiscal, el correo fue enviado, el 4 de mayo, por cuatro (4) consejeros, fechado el 21 de abril. El 28 de abril en reunión de consejo les recomendé leer el reglamento de propiedad horizontal donde están establecidas las funciones del consejo, artículos 98 a 101. Y leí lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal artículo 96 *"Ningún miembro del consejo podrá por sí mismo y en forma unilateral emitir, impartir ordenes que no hayan sido previamente evaluadas por el consejo en pleno y que conste en actas."* (negrilla fuera de texto)

Celular 3012357302 msrev9@yahoo.es

Indican: "El consejo de administración en su calidad de órgano consejero, consultor y asesor, durante el primer mes de nombramiento ha actuado con total transparencia, disponibilidad y compromiso adelantando diferentes actividades relacionados con vigilancia, seguimiento, control a la administración y demás órganos que componen la copropiedad en cumplimiento a la ley 657. Con el presente informe hace público y deja constancia escrita de la situación en la cual se encuentra el conjunto residencial Estación Victoria y de la gestión que se está adelantando". (negrilla fuera de texto).

No están cumpliendo las funciones de consejero, consultor y asesor, están coadministrando, sobrepasando los límites exigiendo al administrador les entregara el token (que es la seguridad de la cuenta bancaria del conjunto, es como la clave de nuestra cuenta bancaria como lo expresé en la reunión de consejo) y es intransferible.

Dicen: "el administrador en el mes de marzo desconoce la presentación de una cuenta de cobro que debe ser autorizada por el presidente del consejo de administración, el administrador genera su propio pago sin aprobación ni fiscalización de los debidos soportes.

No es cierto, para el pago se presenta la cuenta de cobro y copia del pago a seguridad social como lo establece la cláusula tercera del contrato de prestación de servicios, se encuentran anexas a los comprobantes de egreso mensualmente, El contrato no exige autorización del presidente del consejo. Y el valor es aprobado por la asamblea en el presupuesto.

La fiscalización se hace de manera posterior y selectiva como me lo indican las normas, la cuenta de cobro y soporte del pago a seguridad social del mes de febrero, se encuentra anexa al comprobante de egreso de marzo.

Dicen: "La revisoría fiscal no presento soportes de contratación, la revisoría indica que su nombramiento es por la asamblea por lo cual no debe ser contratada para no influir en su independencia"

Cual soporte de contratación? Fui reelegida en la asamblea general ordinaria, virtual, realizada el 13 de marzo de 2021. En varias oportunidades por mensaje de WhatsApp, correo electrónico y verbalmente, en las reuniones del 5 y 28 de abril, he manifestado al señor presidente que el soporte de mi contratación es el acta de la asamblea, el nombramiento y honorarios del revisor fiscal es función de la asamblea, quien fija los honorarios a través del presupuesto, las funciones las establece la ley 43 de 1990 y el artículo 207 del código de comercio, nos vigila la junta central de contadores y para el registro de revisores fiscales en ningún ente de control exige el contrato, se debe presentar el acta de la asamblea que hace el nombramiento y carta de aceptación cuando se producen cambios, no cuando hay reelección.

En reunión de consejo no me permitieron presentar el video de junio de 2015 (No es necesario suscribir contrato con el revisor fiscal, si con auditoria externa) por correo electrónico el 28 de abril del presente año, les envié el video y los oficios enviados al consejo de administración Conjunto Residencial Estación Victoria en el año 2013, como consta en el acta.

El único contrato que firma el presidente de consejo es el del administrador.

Lei el resumen del artículo: "Es diferente la Revisoría Fiscal respecto a la Auditoría Externa. La primera se origina en la Ley, o en los estatutos. Es la ley la que dice que todas las entidades comerciales de carácter accionario deben tener revisor fiscal, o todas las empresas, sin importar el componente social, que tengan unos ingresos determinados según el año anterior; o en algunos casos, ciertas sociedades que no están obligadas a tener revisor fiscal deciden voluntariamente tenerlo.

Ya sea por requerimiento legal, o por disposición de los estatutos, las funciones del revisor fiscal se encuentran determinadas en la ley. Se comienza entonces a desvirtuar la necesidad de un contrato. En ese orden de ideas, no es necesario suscribir un contrato porque la asamblea de accionistas o junta de socios elige al revisor fiscal y este acepta en la misma acta o documento separado; y es el mismo órgano social quien define los honorarios.

En el caso de la auditoría externa esto si es un acto voluntario de la entidad, ya que a través de sus órganos de administración se determina tener una auditoría externa y si se debe celebrar el contrato para determinar cuál será la función de la auditoría externa "

¿Me preguntó el presidente señor Jorge Rodríguez usted estaría dispuesta a firmar contrato con nosotros? respondí no señor, en ninguna copropiedad residencial he firmado contrato.

Dice el señor presidente, pero le estoy nombrando un concepto del consejo técnico. Respondí si pero es un concepto, ustedes pueden hacer un contrato por un año pero si la asamblea decide cancelarlo antes de que sirva ese contrato, no puede fijar unos honorarios diferentes a los aprobados en presupuesto y las funciones están establecidas en la ley.

Vuelve y pregunta el presidente ¿entonces no estaría dispuesta a firmar un contrato pese al concepto? Respondí no. Los conceptos no obligan.

Presidente dice ¿no? Respondí no. he sido revisora fiscal de propiedades horizontales residenciales pequeñas, grandes de diferentes estratos y aún en propiedades mixtas, no me han solicitado firmar contrato de prestación de servicios.

Presidente Jorge Rodríguez dice: Por desconocimiento de las normas artículo 25 de la ley 43 de 1990 y no haber informado en el dictamen a la sociedad las irregularidades en el desarrollo de sus negocios. Y porque nosotros sentimos que al informe de revisoría le faltan cosas voy a pedir al tribunal disciplinario de la junta central de contadores públicos que hagan una investigación y usted sabe que esto conlleva una sanción.

Revisoría Fiscal le solicita citar a una asamblea extraordinaria.

Señor(a) propietario(o)(a) al consejo y a la asamblea les he informado que la labor la realizo con independencia de acción y de criterios, según la cual el revisor fiscal "(...) debe cumplir con las responsabilidades que le asigna la ley y su criterio debe ser personal, basado en las normas legales, en su conciencia social y en su capacidad profesional. En todo caso su gestión debe ser libre de todo conflicto de interés que le reste independencia y ajena a cualquier tipo de subordinación respecto de los administradores que son, precisamente, los sujetos pasivos de su control" (negrilla fuera de texto).

Pero el presidente del consejo de administración ha querido imponerme funciones administrativas, en el proyecto de contrato con el administrador enviado para mi revisión el día 4 de abril del presente año, indicaba "serán funciones propias del revisor fiscal de la Unidad y del Consejo de Administración la supervisión del presente contrato".

La revisoría fiscal no ejerce funciones administrativas. Le envié al presidente del Consejo por correo electrónico, las observaciones y recomendaciones del contrato, pero fueron desconocidas.

En las reuniones ordinarias de consejo realizadas los días 21 y 28 de abril y extraordinaria del 5 de abril del presente año: Di respuesta a los cuestionamientos hechos por el presidente entre otros porque me pagaban honorarios si no tenía contrato. Y Supuestas irregularidades encontradas por el señor Jorge Rodríguez en el dictamen de revisoría fiscal presentado en las dos últimas asambleas.

En las asambleas virtuales, el presidente de la asamblea, dio un espacio para las intervenciones de los asambleístas, era el espacio para hacer los cuestionamientos. El dictamen del 2019 fue enviado a los propietarios desde marzo de 2020 (es decir por nueve meses) y el dictamen del 2020 fue enviado por correo electrónico, en marzo de 2021, Porque el señor Rodríguez no hizo sus intervenciones.? Los dictámenes fueron elaborados atendiendo los requerimientos legales. La asamblea aprobó los estados financieros y no se presentaron objeciones al dictámen.

Dicen: "No existen directrices para el manejo de los recursos financieros como caja menor, compras y contratación. (...)"

El recurso de una de las cuentas está manejado única y exclusivamente por el administrador mediante manejo electrónico con Token (dispositivos electrónicos que permite pagos virtuales de las cuentas bancarias), aun cuando se ha solicitado al administrador adelantar la gestión para la restricción de permisos en cuanto al uso y control de los tokens, la gestión no se ha completado a la fecha del presente informe, imposibilitando realizar el control sobre los pagos realizados.

No se informa al consejo de administración por parte del consejo saliente y no existen conceptos de la revisoría fiscal de ninguna de las situaciones nombradas anteriormente.

No es cierto; la caja menor tiene las directrices dadas por el consejo de administración cuando se creó el fondo para caja menor. Si el nuevo consejo de administración quiere cambiar los procedimientos lo puede hacer, como les he recomendado en las reuniones.

En cuanto al token el administrador en las reuniones virtuales, les ha comunicado a los consejeros, sobre los correos electrónicos recibidos del banco para programar la activación del token a los nuevos consejeros.

Como he manifestado verbalmente, los conceptos de revisoría fiscal los presento de acuerdo con las evidencias en el desarrollo de las revisiones de períodos intermedios. Las cuentas bancarias son conciliadas todos los meses y la revisión de ingresos y egresos la realizo al 100%. Y basado en las normas legales, en mi conciencia social y capacidad profesional como lo establecen las normas. Si observo irregularidades las doy a conocer.

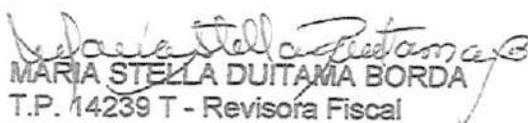
Los nuevos consejeros fueron informados en la reunión de empalme, que los estados financieros, mensualmente, eran revisados por el anterior presidente del Consejo señor Hernan Leopoldo Garavito, por los contadores públicos y consejeros señores Alvaro Ortega y Tito Salguero. Y fueron aprobados por la asamblea.

Los estados financieros del mes de marzo de 2021, no fueron aprobados por los 4 integrantes del actual consejo de administración por los cuestionamientos realizados por el contador y consejero señor Oscar Burbano, sin haberle pedido la explicación al contador del conjunto, Juan Manuel Bermúdez, como lo establece el código de ética a los contadores Públicos; sobre el registro de la causación de los ingresos por explotación del e zonas comunes en las cuentas por cobrar. Y el no descuento de retención en la fuente al administrador (en reunión del 5 de abril verbalmente yo había dado respuesta) fueron discutidas en reunión del 21 de abril y el 28 de abril les transcribí las normas que se están aplicando. (anexo copia del documento).

El reglamento de propiedad horizontal y la ley establecen las funciones de la asamblea general, del administrador, del consejo de administración y del revisor fiscal, he recomendado a los integrantes del consejo de administración leerlas, para evitar la extralimitación de funciones y dar cumplimiento a lo establecido.

Como ha sido mi actuar en el Conjunto Residencial Estación Victoria, he cumplido las funciones establecidas por la ley, se han verificado las decisiones de la asamblea y del consejo de administración, y he respondido a la confianza depositada por ustedes todos estos años. cuando observo una situación que no se ajusta la he informado, los recursos de la copropiedad se encuentran depositados en las cuentas bancarias, que se concilian mensualmente. los presupuestos se han ejecutado y la ejecución es revisada mensualmente por los consejeros, presentadas y aprobadas en las asambleas generales ordinarias, no he observado malos manejos ni malversación de fondos.

Cordial saludo,


MARIA STELLA DUITAMA BORDA
T.P. 14239 T - Revisora Fiscal

Celular 3012357302 msrev9@yahoo.es

1.- Claudia Stella Beltrán T. <clabeltu@gmail.com>

Prueba 3

Para: Admon Estación

Victoria, jrobotica@hotmail.com, nsduque@yahoo.es, nancymorenosierra@gmail.com, edgar

.escobar@fiscalia.gov.coy 182 más...

CC: jagonqui@gmail.com, msrev9@yahoo.es, consejoestacionvictoria2021@gmail.com

, bibi anamercadeo@gmail.com, oburbano50@hotmail.com y 2 más...

mar, 11 may a las 18:32

Respetados copropietarios, Consejo de administración, Administración y Revisoría Fiscal:

Ayer y hoy hemos recibido email de la Revisora Fiscal y del Administrador respecto a decisiones que está tomando el nuevo Consejo de Administración. Es sorprendente que en tan sólo dos meses de haber sido nombrados, los nuevos consejeros estén actuando de una manera fuera de las atribuciones que las normas les conceden (y lo digo con conocimiento de causa, pues hace 14 años formé parte del mismo Consejo y tengo claro que se puede y no se puede hacer a la luz de la ley), aunque dicen estarlo haciendo por nuestro bien. Los nuevos integrantes están tomando decisiones y acciones sin el pleno del Consejo y actuando de manera poco clara, lo que me deja en la muy seria duda si estamos en buenas manos.

En particular, me llaman la atención las siguientes actuaciones que me encienden las alarmas:

- El presidente del Consejo ni ningún otro miembro del Consejo pueden tomar control del token de la cuenta bancaria del Condominio. Para qué? Solamente para controlar el pago del salario del administrador? Eso no es normal y me genera una muy alta preocupación.
- La revisora fiscal manifiesta haber sido amenazada por el señor Jorge Rodríguez - Presidente del Consejo y transcribe parte de esa amenaza en su informe de ayer. Además ella dice haber solicitado una asamblea extraordinaria, pero hasta donde tengo conocimiento, hasta la fecha no ha sido convocada.
- Cuatro de los nuevos consejeros (Jorge Rodríguez, Oscar Burbano, Bibiana Cortes y Patricia Guzmán) nos enviaron el 4 de mayo una comunicación donde ellos mismos reconocen que ese informe no fue tomado por el pleno, que generó inconformismos con los otros miembros del Consejo y de entrada aseguran que desde hace años hay malas prácticas. Qué pruebas tienen? Esto es algún tipo de revanchismo que los demás desconocemos? Por qué hay diferencias de criterio con los otros tres consejeros? Qué ocurre? Un Consejo que en tan sólo dos meses ya está dividido y genera conflictos es inconveniente para todos y se presta para decisiones apresuradas, unilaterales y faltas de transparencia que sólo nos perjudican a los copropietarios. Tal comportamiento está por fuera de toda norma y conducto regular.

Creo que es de suma urgencia que se convoque una asamblea extraordinaria virtual a la mayor brevedad posible y aclaremos todo lo que ocurre y si es del caso, nombrar un nuevo Consejo de Administración, pues estas actuaciones me quitan toda confianza en sus decisiones, acciones e intenciones. Para mi es claro que si la Revisoría Fiscal y el Administrador envían comunicaciones directas a los copropietarios es porque no tienen otro camino para hacer sus descargos y hay actuaciones irregulares y/o apresuradas del nuevo Consejo de Administración que están evitando el debido proceso. Nada de esto nos conviene a ninguno de los copropietarios.

Quiero dejar en claro que no estoy a favor ni en contra de ninguna de las partes directamente involucradas, pero si exijo claridad, ética y profesionalismo en el actuar de todos. Sólo estoy preocupada por mi propio patrimonio y supongo que todos los demás copropietarios también se preocupan por el suyo.

En tal sentido, les ruego el favor de atender esta solicitud de asamblea extraordinaria, ya que como copropietaria, tanto yo como todos los demás copropietarios tenemos pleno derecho a saber qué ocurre con el Consejo de Administración, con la Administración y con la Revisoría Fiscal. y que esto se ventile en público, sin correos dirigidos a unos si y otros no, como han hecho los nuevos consejeros.

Quedo muy atenta a la reacción de todos y a la pronta convocatoria de la asamblea extraordinaria. Cordialmente,

Claudia Stella Beltrán T.

Apto. 107

2.- **LILIANA MARIA LOPERA MUÑOZ** <liliana.maria.lopera@hotmail.com>

Para: Claudia Stella Beltrán T., Admon Estación

Victoria.jrobotica@hotmail.com, nsduque@yahoo.es, nancymorenosierra@gmail.com y 182 más...

CC: jagonqui@gmail.com, msrev9@yahoo.es, consejoestacionvictoria2021@gmail.com, bibi anamercadeo@gmail.com, oburbano50@hotmail.com y 2 más...

mar, 11 may a las 20:54

Buena noche

Totalmente de acuerdo, me preocupa los correos que hemos estado recibiendo, aunque lo único coherente en todo ello es que realmente hay muchas decisiones y temas que se están tratando sin consenso y que a futuro nos puede perjudicar a todos.

Es importante tener presente:

así mismo ...

" La convocatoria **extraordinaria** tiene lugar cuando **se** presenten situaciones imprevistas o urgentes que salen de la potestad de los administradores. La convocatoria de una **asamblea extraordinaria** tendrá una antelación de mínimo 5 días calendario."

y analizando la situación perfectamente se cumple el requisito para convocar **UNA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA**, que solicito se convoque prácticamente de forma inmediata.

Cordial saludo

Liliana María Lopera
Muñoz Apto 112 Bloque B

Liliana M Lopera
MTel 315 3961011

3.- De: Rosa Elpidia
carmonarosae@hotmail.com **Enviado el:**
martes, 11 de mayo de 2021 7:39 PM **Para:**
Claudia Stella Beltrán T.
clabeltu@gmail.com
Asunto: Re: URGE REALIZAR UNA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA

Estoy de acuerdo con una asamblea extraordinaria no dejemos que se presente una mala relación y comportamiento en nuestro conjunto, no permitir que quieran 2 o tres personas apoderarse de nuestro patrimonio siempre hemos estado pendiente con las puertas abiertas para darnos cuenta lo que sucede en nuestro conjunto y quien tuviese alguna duda, podía solicitar aclaración dirigiéndose con respecto

4.- Elizabeth Herrera Mejia <dulcisima73@hotmail.com>
Para: Dorian Hernandez
CC: Claudia Stella Beltrán T., Admon Estación
Victoria, jrobotica@hotmail.com, nsduque@yahoo.es, nancymorenosierra@gmail.com y 188 más...
mié, 12 may a las 11:33
Estoy absolutamente de acuerdo con Claudia, Liliana y la Señora Rosa Y su propuesta de asamblea extraordinaria urgente, hay una clara muestra de complot que es realmente preocupante. Espero que esta vez si se nos haga caso

Enviado desde mi iPhone

El 11/05/2021, a la(s) 9:09 p. m., Dorian Hernandez <administracion@simpre.co> escribió:

El mié, 12 de may. de 2021 a la(s) 13:26, maria patricia urbina moreno (mapaur89@hotmail.com) escribió:

VICTOR JULIO REY, en mi calidad de propietario y residente del apartamento 714 del Conjunto Residencial Estación Victoria P.H., me manifiesto con relación a las aseveraciones que hacen cuatro consejeros del conjunto en un informe que nos remitieron, donde se habla de presuntas irregularidades ahora y de años atrás, al respecto manifiesto que coincido en su totalidad con algunas de las respuestas realizadas por algunos de los residentes, en el sentido de rechazar de plano el actuar de esos cuatro nuevos consejeros, que de contera se evidencia el desconocimiento total de la Ley 675, y de los reglamentos internos de la copropiedad.

Del escrito de los cuatro consejeros se evidencia la violación del debido proceso y el derecho de defensa de las personas a quienes se les endilgan los supuestos cargos, sin que se les haya podido escuchar con relación a tales acusaciones. Tuvimos 5 años de paz con los consejos de administración al interior del conjunto, porque todas las cuentas y estados financieros fueron aprobados por las diferentes asambleas que se realizaron con las personas hoy aparentemente cuestionadas, a quienes siempre se les ha brindado el voto de confianza por todas y cada una de sus actuaciones frente a la administración del Conjunto Residencial Estación Victoria, en especial a la señora revisora fiscal, quien ha demostrado su capacidad, conocimiento y transparencia en los temas evaluados y quien en todas y cada una de las asambleas siempre ha manifestado de manera correcta y precisa todas sus observaciones a los estados financieros que posteriormente han sido aprobados por los residentes, por ello no es de recibo las aseveraciones infundadas de los cuatro consejeros y si en cambio creo el tipo de amenaza y acoso laboral que ha ejercido el nuevo presidente del consejo en contra de ella y del actual administrador, el cual no sobra decirlo fue ratificado por la misma asamblea.

Por lo anterior, estoy de acuerdo en que se convoque a una asamblea extraordinaria para que se determine por este órgano colegiado lo pertinente en el sentido de escuchar tanto a los consejeros acusadores como a las personas afectadas con dichas aseveraciones, para si es del caso se proceda al cambio o no del Consejo de Administración, porque son claras algunas actuaciones del actual Presidente del Consejo de coadministrar o de atribuirse funciones que no le corresponden, por ejemplo el manejo del Token en cabeza del administrador es de él, no entendemos el interés del presidente de querer manejar dicho dispositivo cuando en él se manejan las cuentas bancarias de la copropiedad, sin ser él el ordenador del gasto o el hecho de que miembros del consejo sean nombrados como administrador suplente en total contraposición de la ley que lo prohíbe, con decisiones de cuatro consejeros que más parecen actuar en contubernio en contra de la ley que en beneficio de la copropiedad, hecho esté muy preocupante, por lo que los residentes debemos salir en defensa de nuestros intereses.

Como lo manifesté anteriormente las aseveraciones que hacen los cuatro consejeros están desconociendo decisiones de anteriores asambleas y del buen nombre de anteriores consejeros que estuvieron al frente y que a pesar de tener diferentes criterios sus decisiones redundaron siempre en beneficio de esta copropiedad; para que en dos meses de elegido el nuevo consejo de administración, este se haya dividido producto de las malas decisiones de los cuatro consejeros quejosos que reafirman lo expuesto por la revisora fiscal y por el administrador en sus descargos públicos, se evidencia entre bambalinas la intención del nuevo presidente de tener los cargos de la

revisora fiscal y el actual administrador, contraviniendo decisiones mayoritarias tomadas en asamblea, puesto que los consejeros elegidos lo fueron para cumplir las decisiones mayoritarias del órgano mayor de la copropiedad como es la asamblea; por ello reitero mi solicitud de la convocatoria a una asamblea extraordinaria que puede ser convocada por la revisoría fiscal o por los copropietarios de Estación Victoria, en el porcentaje ordenado en la Ley.

Cordialmente,

VICTOR JULIO REY

Abogado

Prueba 4

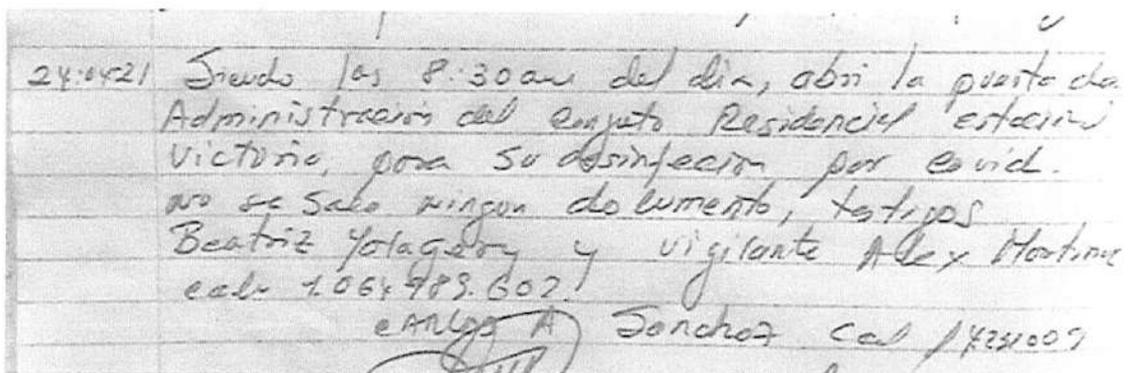
Bogotá, abril 25 de 2021

SEÑOR
JORGE RODRIGUEZ
CONSEJO DE ADMINISTRACION ESTACION VICTORIA
PRESIDENTE
D.C.

Respetado Ingeniero, buenos días.

De acuerdo a lo informado a todos los consejeros a través del grupo de Whatsapp que creo la secretaria del consejo, les confirme el recibo de las llaves en custodia por aparte del Administrador Jaime Gonzalez el 24-abr-21, Siendo las 8:30 a.m del mismo día, y después de varios comentarios en el grupo de las consejeras Patricia, Bibiana del como proceder para la desinfección de la oficina de administración, procedí a coordinar con la empresa de aseo y abri la oficina de Administración del Conjunto Residencial Estacion Victoria en permanente compañía de vigilancia y los empleados de la empresa de aseo, para su desinfección por Covid.

Por apresurado se me olvido invitar a la Sra Bibiana Cortez y/o Patricia Guzman. Para la apertura de la misma en compañía. Sin embargo, se dejo constancia en el libro de bitácoras de vigilancia sobre el proceso realizado.



24-04-21 Siendo las 8:30am del día, abri la puerta de Administración del conjunto Residencial Estacion Victoria, para su desinfección por covid. no se sacó ningún documento, testigos Beatriz Yotagary y vigilante Alex Martinez cal. 1.064.989.602
e ANGE A) Sanchez cal 1424009

Señor Jorge Rodriguez, todo proceso de mejoramiento inicia desde cero, o en su defecto lo que ya este hecho. Estoy totalmente de acuerdo que nuestro conjunto tiene muchos problemas que debemos resolver dentro de los tiempos necesarios.

Reitero que la única labor durante la apertura de la oficina fue la desinfección de la de administración con los protocolos de la empresa de aseo y no se sacó ningún documento solo la desinfección.

Le hago las siguientes observaciones que a mi Juicio usted está incumpliendo:

- Se esta extralimitando en las funciones asignadas como Presidente del Consejo de Administración, contempladas en la Ley 675 del año 2001 y del Reglamento de Propiedad Horizontal de nuestro Conjunto Residencial. Los invito a hacer la lectura y comprensión de cada una de las funciones que tiene el consejo, contador, administrador y revisoría fiscal.
- Esta siendo JUEZ Y PARTE, violando el principio de Imparcialidad de la sentencia T-1034-del 2006 emanado, por la corte constitucional.
- Si quiere mostrar la Gestión que está haciendo como Presidente, no tiene necesidad de maltratar e imponer su criterio, los procesos no se hacen de la noche a la mañana, se requieren días y meses para poderlos implementar, no hay ninguna lampara mágica que haga esto, hay que generar una cultura de mejoramiento.
- Debe ser consiente que hay un choque cultural, no pretenda que en un solo mes se modifique los procesos y métodos que llevan 22 años en este conjunto residencial, lo aplaudo y lo apoyo para su gestión, hay que saber vender las ideas y procesos de mejoramiento, no se imponen al libre albedrio.
- Los invito nuevamente a revisar nuestro Reglamento para saber quién puede tomar los cargos de Administrador, revisor y contador y que requerimientos debe cumplir..... por lo menos deben ser profesionales con matrícula profesional vigente y con experiencia.
- No se trata de agredir, se trata de que podamos trabajar como grupo, iniciar a hacer los ajustes que se deseen, generar los procedimientos que quiera implementar, divulgarlos y demás.

Atentamente.


Carlos A Sanchez
Ing Industrial
Vocal- Consejo Administracion,
Apto 502.

Prueba 5

CONJUNTO RESIDENCIAL ESTACION VICTORIA
NIT 830061295-8

Bogotá D.C. Mayo 11 de 2021

Señor
ADMINISTRADOR JAIME GONZALE QUIROGA
CONJUNTO RESIDENCIAL ESTACIÓN VICTORIA
Ciudad
Ref: Solicitud de descargos

En cumplimiento del debido proceso y en vista de no lograr una conciliación para la terminación del contrato de prestación de servicios entre Ud y el Conjunto Residencial Estación Victoria, queremos solicitarle se sirva dar sus descargos por escrito a las presuntas faltas que le fueron informadas y socializadas en la reunión de consejo de administración del mes de marzo y que fueron enviadas a ud a través de correo electrónico. Debe enviar dicha carta haciendo alusión al informe si ud ya lo hizo, se le informará sobre la determinación definitiva a su contrato de prestación de servicios.

Cordialmente,

Atentamente

JORGE RODRIGUEZ
Presidente Consejo de Administración.

Concedido
11/05/21

Calle 21 No. 91-50 Teléfono 4185662

E-mail admonestacionvictoria@hotmail.com, consejoestacionvictoria2021@gmail.com
Bogotá D. C.

Puede 5

CONJUNTO RESIDENCIAL ESTACION VICTORIA
NIT 830061295-8

Bogotá D.C. Mayo 11 de 2021

Señor

ADMINISTRADOR JAIME GONZALE QUIROGA
CONJUNTO RESIDENCIAL ESTACIÓN VICTORIA

Ciudad

Ref: DETERMINACIÓN DE REUNIÓN VIRTUAL EXTRAORDINARIA DE CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN 10 DE MAYO DEL 2021.

El consejo de administración en la reunión extraordinaria del 10 de Mayo del 2021 y teniendo en cuenta el marco legal estudiado respecto a la ley 675, el reglamento de propiedad horizontal y la sentencia 40462 del 6 de marzo de 2012 de la corte suprema de justicia, determinó no dar continuidad a su labor como administrador del Conjunto Residencial Estación Victoria de acuerdo a la orden de prestación de servicios con fecha 1 de abril del 2018.

Teniendo en cuenta dicha determinación, me comunicare con ud de forma telefónica para ultimar detalles respecto a cómo se realizará la interrupción de su contrato dejando constancia por escrito de las partes y de acuerdo a la cláusula segunda de su contrato.

Atentamente

JORGE RODRIGUEZ
Presidente Consejo de Administración.

Mayo 11/21

Calle 21 No. 91-50 Teléfono 4185662

E-mail admonestacionvictoria@hotmail.com, consejoestacionvictoria2021@gmail.com
Bogotá D. C.



CAPÍTULO XI

ORGANISMOS DE DIRECCIÓN, EJECUCIÓN Y CONTROL

ARTÍCULO 69. ÓRGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN. La dirección y Administración de la persona jurídica corresponde a la Asamblea

General de Propietarios, al Consejo de Administración, y al Administrador del CONJUNTO RESIDENCIAL ESTACIÓN VICTORIA.

ARTÍCULO 70. Créase el COMITÉ DE CONVIVENCIA como Organismo encargado de la solución de conflictos, el cual se encuentra regulado en el presente Reglamento.

ARTÍCULO 71. Son organismos de Control

El Revisor Fiscal

ARTÍCULO 72. Los únicos cargos remunerados dentro de los organismos de dirección, Ejecución y control son.

- a) El Administrador
- b) El Revisor Fiscal
- c) Los empleados con contrato individual a término fijo, indefinido y con prestación de servicios profesionales.

PARÁGRAFO. Los miembros del Consejo de Administración no recibirán remuneración ni descuento alguno, ya que su nombramiento será ad-honorem

ARTÍCULO 73. LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS. La Asamblea General es la máxima autoridad del CONJUNTO RESIDENCIAL ESTACIÓN VICTORIA y es su organismo rector. La constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en la ley y en este Reglamento de Propiedad Horizontal.

El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje de coeficiente del respectivo bien privado en relación con las Asambleas de copropietarios sólo cuando se trate de decisiones de tipo económico, las demás se regirán por la regla un voto por cada unidad privada.

Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias,

son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el Administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los tenedores o moradores y ocupantes del CONJUNTO RESIDENCIAL ESTACIÓN VICTORIA.

ARTÍCULO 74. SON FUNCIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS.

1. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador.
2. Nombrar y remover libremente a los miembros del Comité de Convivencia para períodos de un año
3. Aprobar el presupuesto anual del CONJUNTO RESIDENCIAL ESTACIÓN VICTORIA y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso.
4. Elegir y remover los miembros del Consejo de Administración y al Revisor Fiscal y su suplente, para períodos de un año.
5. Aprobar las reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal.
6. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común.
7. Decidir la reconstrucción del CONJUNTO RESIDENCIAL ESTACIÓN VICTORIA, de conformidad con lo previsto en la ley.
8. Decidir, salvo en el caso que corresponda al Consejo de Administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley y en el Reglamento de Propiedad Horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa.
9. Aprobar la disolución y liquidación de la persona Jurídica.
10. Otorgar autorización al Administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos
11. Decidir sobre la contratación de pólizas de seguros que amparen los bienes privados contra los riesgos de incendio y terremoto
12. Crear, si considera necesario, cargos, designar sus miembros y asignarles



funciones y períodos.

13. Adoptar Reglamentos internos, si a ello hubiere lugar, el que será de obligatorio cumplimiento por parte de los propietarios, tenedores o moradores.

14. Crear e incrementar la cuantía y las reservas para el pago de las cesantías y prestaciones

sociales a que tienen derecho los trabajadores y las reservas que considere necesarias.

15. Autorizar al Administrador para ejecutar actos o celebrar contratos cuando la cuantía o naturaleza de los mismos exceda el límite de sus facultades.

16. Las demás funciones fijadas en la ley, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

ARTÍCULO 75. REUNIONES . El presente Reglamento establece 4 clases de reuniones.

-Reunión Ordinaria

-Reuniones extraordinarias

-Reuniones por derecho propio

-Reuniones no presenciales

ARTÍCULO 76. REUNIÓN ORDINARIA. La Asamblea general se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, dentro de los tres primeros meses del período presupuestal, con el fin de examinar la situación general de la persona Jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el Administrador con una antelación no inferior a 15 días calendario.

ARTÍCULO 77. FUNCIONAMIENTO DE TODA ASAMBLEA. 1). Establecido el quórum mediante llamado lista, que se verificará puntualmente a la hora para la que fue convocada por parte del administrador y con el visto bueno del revisor fiscal, la Asamblea de Copropietarios quedará instalada y procederá a designar un Presidente y un Secretario, lo cual podrá hacerse por aclamación o por aprobación oral de una proposición presentada en tal sentido. Si no se hicieren tales designaciones, se consignará por escrito 2). Una vez se haya llamado a lista

y se hubiere establecido que no se reunió el quórum se procederá inmediatamente a dejar constancia de lo anterior y se procederá conforme al presente reglamento 3 El trámite de las discusiones y el desarrollo en sí de la Asamblea será el acostumbrado en las reuniones similares de Asamblea de Accionistas de Sociedades a falta de norma en contrario.

ARTÍCULO 78. REQUISITOS DE TODA CONVOCATORIA. La convocatoria deberá hacerse en forma escrita a la última dirección registrada por los propietarios y por medio de carteles fijados en sitios públicos del CONJUNTO RESIDENCIAL ESTACIÓN VICTORIA donde se exprese el día, hora y lugar de reunión y la agenda a tratar que deberá haber sido elaborada y aprobada inicialmente por el Administrador y el Consejo de Administración.

PARÁGRAFO 1. Si convocada la Asamblea General de Propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, el cual será más de 50% de coeficientes de copropiedad, salvo que se vayan a tomar decisiones que exijan mayoría calificada, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8.00 P.M.), la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficiente representados. En todo caso en esta reunión se dejará constancia de lo establecido en el presente párrafo.

PARÁGRAFO 2. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes

ARTÍCULO 79. REUNIONES EXTRAORDINARIAS. Sólo se convocarán cuando las necesidades imprevistas o urgentes del CONJUNTO RESIDENCIAL ESTACIÓN VICTORIA así lo ameriten, por convocatoria del Administrador, del Revisor Fiscal, del Presidente del Consejo motivada por la mayoría de los miembros del Consejo de Administración o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.

PARÁGRAFO 1. Esta convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del CONJUNTO RESIDENCIAL ESTACIÓN VICTORIA a la última dirección registrada por los mismos. En el aviso de la convocatoria se insertará el orden del día puntual y en

1409

ZZ 1348132

352



la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos

PARÁGRAFO 2. En esta Asamblea se tratarán temas específicos de la Agenda y no habrá proposiciones y varios.

ARTÍCULO 80. REUNIONES POR DERECHO

PROPIO. Si no fuere convocada la Asamblea General se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal, en el sitio, donde habitualmente se reúne, a las ocho pasado meridiano (8.00 P.M.) será igualmente valida la reunión que se haga en cualquier día hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del CONJUNTO RESIDENCIAL ESTACIÓN VICTORIA. PARÁGRAFO ÚNICO. El orden del día se elaborará y se aprobará al momento de iniciar la respectiva reunión y deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo.

ARTÍCULO 81. REUNIONES NO PRESENCIALES. Habrá reunión de Asamblea General cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. La sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el Revisor Fiscal del CONJUNTO RESIDENCIAL ESTACIÓN VICTORIA en el desarrollo de la Asamblea. Para acreditar la validez de esta reunión deberá quedar prueba inequívoca, como fax, grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora en que lo hace, identificación del bien privado, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios.

ARTÍCULO 82. DECISIONES POR COMUNICACIÓN ESCRITA. Serán validas las decisiones de la Asamblea General cuando, convocada la totalidad de los propietarios de las unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa los elementos del

artículo anterior

ARTÍCULO 83. Para el caso de los dos artículos precedentes, las decisiones adoptadas serán ineficaces, cuando algunos de los propietarios no participen en la comunicación simultánea o sucesiva.

ARTÍCULO 84. Para efectos de elegir y ser elegido en los órganos de dirección, Administración y control, se tendrá en cuenta como participante al Propietario del bien privado, ya que tiene el derecho propio

ARTÍCULO 85. Los representantes de los propietarios no asistentes a las Asambleas, deberán acreditar esta facultad mediante poder otorgado por escrito, autenticando el escrito ante Notario o en su defecto ante el Administrador con una antelación no inferior a tres días hábiles a la Asamblea.

PARÁGRAFO 1. En ningún caso el Revisor Fiscal y Administrador o sus suplentes podrán representar a propietarios de unidades privadas

PARÁGRAFO 2. Un propietario o quién represente a un copropietario no podrá representar más de tres derechos, incluido el propio.

PARÁGRAFO 3. Los miembros del Consejo de Administración, podrán ser representantes de otros propietarios con las limitaciones previamente enunciadas.

ARTÍCULO 86. QUÓRUM Y MAYORÍAS. Con excepción de los casos en que la ley o el Reglamento de Propiedad Horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria, la Asamblea General sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión.

Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la Propiedad Horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el CONJUNTO RESIDENCIAL ESTACIÓN VICTORIA.

Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas.

ARTÍCULO 87. DECISIONES QUE EXIGEN MAYORÍA CALIFICADA. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría



calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el CONJUNTO RESIDENCIAL ESTACIÓN VICTORIA

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

2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.

3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.

4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario.

5. Reforma a los estatutos y Reglamento.

6. Desafectación de un bien común no esencial.

7. Reconstrucción del CONJUNTO RESIDENCIAL ESTACIÓN VICTORIA destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).

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

9. Adquisición de inmuebles para el CONJUNTO RESIDENCIAL ESTACIÓN VICTORIA.

10. Liquidación y disolución.

PARÁGRAFO. Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida por la ley

ARTÍCULO 88. ACTAS. Las decisiones de la Asamblea se harán constar en actas firmadas por el Presidente y el Secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además, la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente y los votos emitidos en cada caso.

En los eventos en que la Asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término

de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión.

Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el Administrador debe poner a disposición de los propietarios del CONJUNTO RESIDENCIAL ESTACIÓN VICTORIA, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la Administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación.

La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas.

El Administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite.

ARTÍCULO 89. PROCEDIMIENTO EJECUTIVO. En los procesos ejecutivos entablados por el Representante Legal de la persona jurídica, para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, entregará al apoderado el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será el certificado expedido por el Administrador y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del Reglamento que autorice un interés inferior.

La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la ley.

ARTÍCULO 90. IMPUGNACIÓN DE DECISIONES. El Administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la Asamblea General de Propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al Reglamento de la Propiedad Horizontal.

La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.



PARÁGRAFO. Exceptúense de la disposición contenida en el presente artículo, las decisiones de la Asamblea General, por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que se registrarán por lo dispuesto en la ley.

ARTÍCULO 91. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. El Consejo de Administración estará integrado por un número impar mínimo de cinco (5) miembros y máximo de nueve (9) propietarios de las unidades privadas elegidos en Asamblea de Propietarios y deliberaran y decidirán válidamente con la presencia y voto de la mayoría de sus miembros sin tener en cuenta los coeficientes de propiedad. Los cargos dentro del Consejo son. 1 Presidente, 1 vicepresidente, 1 Secretario y vocales.

PARÁGRAFO. Para postularse como miembro del Consejo de Administración será obligatorio encontrarse a paz y salvo con las obligaciones pecuniarias y no pecuniarias con el CONJUNTO RESIDENCIAL ESTACIÓN VICTORIA, no haber sido objeto de sentencia Judicial condenatoria por algún delito contra el patrimonio y no tener investigación pendiente por rendición de cuentas.

ARTÍCULO 92. El Consejo de Administración se reunirá ordinariamente en las instalaciones del CONJUNTO RESIDENCIAL ESTACIÓN VICTORIA dentro los quince (15) primeros días de cada mes y extraordinariamente cuando la situación así lo amerite convocada previamente por el Presidente del Consejo, el Revisor Fiscal o el Administrador

ARTÍCULO 93. Todas las reuniones del Consejo comenzarán puntualmente a la hora para la que fue convocada, llamando a lista a la totalidad de sus miembros. De las reuniones del Consejo se dejará constancia de todos los asuntos tratados y acuerdos a que se llegue en las reuniones, además de la indicación de la fecha y hora de la reunión y lista de asistencia. Dichas actas deberán firmarse por el Presidente y el Secretario del Consejo.

ARTÍCULO 94. El Consejo de Administración declarará la ausencia absoluta del miembro del Consejo que falte en forma continua o discontinua, sin justa causa y sin la debida explicación, a quien se le restringirá el derecho de ser elegido

nuevamente por el término de un(1) año.

PARÁGRAFO 1. Los miembros del Consejo de Administración deberán avisar por escrito a la Administración con no menos de 24 horas de antelación sobre la imposibilidad de asistir a la reunión si es previsible su ausencia. De lo anterior se dará aviso a los propietarios del CONJUNTO RESIDENCIAL ESTACIÓN

VICTORIA mediante circular fijada en cartelera donde se convoque la Asamblea extraordinaria para la elección y nombramiento del propietario que lo reemplazara

PARÁGRAFO 2. Cada miembro del Consejo de Administración dirigirá y será representante de los Comités creados por el CONJUNTO RESIDENCIAL ESTACIÓN VICTORIA excepto el de Convivencia.

ARTÍCULO 95. Las iniciativas, propuestas o sugerencias que cualquier miembro del Consejo realice en las reuniones de este órgano con el fin de que se estudien, analicen o aprueben deberán haber sido fruto de un estudio preliminar por su expositor y tendrá que someterse a lo presupuestado por la Asamblea.

ARTÍCULO 96. Ningún miembro del Consejo podrá por si mismo y en forma unilateral emitir, impartir órdenes que no hayan sido previamente evaluadas por el Consejo en pleno y que consten en Actas.

ARTÍCULO 97. El nombramiento de los cargos dentro del Consejo de Administración se realizará por este órgano de manera interna en la primera reunión de Consejo

ARTÍCULO 98. FUNCIONES del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. Son funciones del Consejo de Administración las correspondientes para tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal y entre otras son.

a) Llevar propuesta a la Asamblea General acerca del Reglamento de uso de los bienes comunes y de las modificaciones en la forma y goce de los mismos.

b) Nombrar al Administrador del CONJUNTO RESIDENCIAL ESTACIÓN VICTORIA y a su suplente.

c) Proponer a la Asamblea la realización de programas de mejoras de obras y reparaciones y la forma de distribución del gasto entre los copropietarios.

d) Vigilar la Administración de los inmuebles y zonas comunes y dictar los



Reglamentos internos tendientes a que se mantenga el orden y el aseo así como la armonía entre los copropietarios y moradores.

e) Autorizar al Administrador para designar apoderados para las actuaciones en que se requiera la intervención de profesionales o

especialistas excepto las relacionadas con el cobro de cartera ya que el Administrador es autónomo en esta elección.

f) Autorizar previamente al Administrador, cuando hubiere lugar, para todos los actos de carácter extraordinario o urgente que ocurriesen en cada ejercicio.

g) Examinar y aprobar en primera instancia las cuentas, el balance o informes que han de pasar a consideración de la Asamblea General, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el Balance general de las cuentas del Ejercicio, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal. y proponer las determinaciones que se estimen convenientes con relación a saldos y utilidades extraordinarias para mejorar la propiedad común.

h) Autorizar al Administrador para celebrar contratos cuya cuantía exceda de tres (3) salarios mínimos mensuales legales vigentes

i) Organizar los Comités internos del CONJUNTO RESIDENCIAL ESTACIÓN VICTORIA y designar a cada uno de sus miembros para la coordinación de estos.

j) Evaluar junto con el Administrador, los índices de cartera del CONJUNTO RESIDENCIAL ESTACIÓN VICTORIA, y tomar las decisiones que sean del caso.

k) Fijar las sanciones pecuniarias y no pecuniarias impuestas a los propietarios, tenedores o moradores

l) Planificar y ordenar la decoración especial de las áreas comunes del CONJUNTO RESIDENCIAL ESTACIÓN VICTORIA en las ocasiones y circunstancias que estime convenientes

m) Autorizar toda clase de eventos de tipo social, artístico o cultural que se presenten dentro del CONJUNTO RESIDENCIAL ESTACIÓN VICTORIA

n) En general tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines propuestos de acuerdo a lo previsto en el Reglamento

de Propiedad Horizontal y en la ley

ARTÍCULO 99. Son funciones del Presidente. -----

a) Velar por la buena marcha de la administración, expresando al Consejo de Administración, la Asamblea General y a los propietarios y tenedores del CONJUNTO RESIDENCIAL ESTACIÓN VICTORIA, las observaciones que estime pertinente.

b) Presidir el Consejo de Administración regulando las intervenciones.

c) Convocar las Asambleas de propietarios cuando no lo haga el Administrador

d) Presidir las Asambleas de propietarios cuando nadie se postule para el cargo de presidente de dichas asambleas

e) Firmar el contrato con el Administrador elegido.

f) Y las demás que le competen de acuerdo a su cargo, o las que le sean señaladas por la Asamblea General de Copropietarios o por el Consejo de Administración

ARTÍCULO 100. EL Vicepresidente hará las funciones del Presidente en ausencia temporal o definitivamente de éste, de acuerdo a las circunstancias.

ARTÍCULO 101. Son Funciones del Secretario

a) Encargarse de la correspondencia del Consejo de Administración y de su archivo

b) Firmar todas las comunicaciones del Consejo junto con el Presidente o Vicepresidente

c) Actuar como Secretario en las sesiones del Consejo de Administración en las reuniones ordinarias y extraordinarias en ausencia del Administrador

d) Firmar las Actas de las reuniones del Consejo de Administración junto con el Presidente

e) Las demás que le señale la Asamblea General y el Consejo de Administración

ARTÍCULO 102. ADMINISTRADOR del CONJUNTO RESIDENCIAL ESTACIÓN VICTORIA. Naturaleza del Administrador. La representación legal de la persona jurídica y la Administración del CONJUNTO RESIDENCIAL ESTACIÓN VICTORIA corresponderán a un Administrador designado por el Consejo de Administración, para períodos de un año prorrogables por términos iguales. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se

1409

ZZ 1348136

356



radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.

El Administrador responderá por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se

presumirá la culpa leve del Administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del Reglamento de Propiedad Horizontal.

PARÁGRAFO 1°. Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el Administrador, actuará como Representante Legal de la persona jurídica el Presidente del Consejo de Administración.

PARÁGRAFO 2°. En el CONJUNTO RESIDENCIAL ESTACIÓN VICTORIA, quien ejerza la Administración directamente, o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, que se demostrará en los términos del Reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

ARTÍCULO 103. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR. La Administración inmediata del CONJUNTO RESIDENCIAL ESTACIÓN VICTORIA estará a cargo del Administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes.

1. Convocar a la Asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.
2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la Asamblea y de registro de propietarios y tenedores y atender la correspondencia relativa al CONJUNTO RESIDENCIAL ESTACIÓN VICTORIA.
3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del CONJUNTO RESIDENCIAL ESTACIÓN VICTORIA, las actas de la Asamblea General y del Consejo de Administración
4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas

- anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal. Los estados financieros deberán ser publicados dentro de los primeros quince (15) días hábiles de cada mes en la cartelera del Conjunto
5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del CONJUNTO RESIDENCIAL ESTACIÓN VICTORIA.
 6. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la Asamblea General en el acto de desafectación, de conformidad con el Reglamento de Propiedad Horizontal.
 7. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de Administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
 8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del CONJUNTO RESIDENCIAL ESTACIÓN VICTORIA, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.
 9. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal aprobadas por la Asamblea General de Propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.
 10. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.
 11. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la Asamblea General o el Consejo de Administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.
 12. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley, en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en cualquier

1409

ZZ 1348137

357



Reglamento interno, que hayan sido impuestas por la Asamblea General o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.

13. Expedir el paz y salvo de cuentas con la Administración del CONJUNTO RESIDENCIAL

ESTACIÓN VICTORIA cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.

14. Las demás funciones previstas en la ley en el Reglamento de Propiedad Horizontal, así como las que defina la Asamblea General de Propietarios.

PARÁGRAFO. Cuando el Administrador sea persona jurídica, su Representante Legal actuará en representación del CONJUNTO RESIDENCIAL ESTACIÓN VICTORIA.

CAPÍTULO XII

DEL REVISOR FISCAL

ARTÍCULO 104. El Revisor Fiscal será contador público titulado, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la Asamblea General de Propietarios.

El Revisor Fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el CONJUNTO RESIDENCIAL ESTACIÓN VICTORIA, ni tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el Administrador y/o los miembros del Consejo de Administración.

ARTÍCULO 105. FUNCIONES. Al Revisor Fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en ley y en el Reglamento de Propiedad Horizontal y entre otras son.

a) Cerciorarse de que las operaciones que se celebren o cumplan por cuenta del CONJUNTO RESIDENCIAL ESTACIÓN VICTORIA se ajusten al Reglamento de Propiedad Horizontal, a las decisiones de la Asamblea General y del Consejo de

Administración

b) Dar oportuna cuenta, por escrito, a la Asamblea o Consejo de Administración o al Administrador, según el caso, de las irregularidades que ocurran en el funcionamiento y desarrollo de las operaciones del CONJUNTO RESIDENCIAL

ESTACIÓN VICTORIA

c) Colaborar con las entidades gubernamentales y rendirles los informes a que haya lugar cuando le sean solicitados con destino a éstas.

d) Velar porque se lleven regularmente la contabilidad y las actas de las reuniones de la Asamblea y del Consejo de Administración y porque se conserven debidamente la correspondencia del CONJUNTO RESIDENCIAL ESTACIÓN VICTORIA y los comprobantes de cuentas, impartiendo instrucciones necesarias para estos fines, dejando constancia de su aprobación o de su improbación

e) Inspeccionar asiduamente los bienes comunes del CONJUNTO RESIDENCIAL ESTACIÓN VICTORIA y procurar que se tomen oportunamente las medidas de conservación o seguridad de los mismos.

f) Autorizar con su firma cualquier balance que se haga, con dictamen o informe correspondiente.

g) Convocar a la Asamblea o al Consejo de Administración a reuniones extraordinarias cuando lo juzgue necesario.

h) Practicar auditoria integral, es decir, financiera, de cumplimiento, de gestión y del control interno.

i) Las demás funciones que le asigne la Asamblea general de propietarios

El revisor fiscal será responsable por la consecuencia que generen sus actos u omisiones de acuerdo a lo estipulado en la ley

CAPÍTULO XIII

DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

ARTÍCULO 106. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del CONJUNTO RESIDENCIAL ESTACIÓN VICTORIA entre ellos o el Administrador, el Consejo de Administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica en razón de la aplicación o interpretación de la ley y el Reglamento de