

Edificio Condominio Carrera Doce

1

Propiedad Horizontal
NIT. 860.026.914-1

Señor(a)
Juez 22 Civil Municipal de Bogotá
E. S. D.

Referencia: Verbal Sumario.
Demandante: Lady Nathaly Ramírez Quiroga.
Demandado: Edificio Condominio Carrera Doce Propiedad Horizontal.
Radicación No. 110014003022202100189-00

Señor Juez,

Delio Leonardo Toncel Gutiérrez, persona mayor de edad identificado con la cédula de ciudadanía número **84103741** de San Juan del Cesar La Guajira abogado en ejercicio con tarjeta profesional No. **110749** expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, comedidamente manifiesto a usted, que asumo la defensa del **Edificio Condominio Carrera Doce Propiedad Horizontal**, identificada con el Nit No. **860026914-1** de Bogotá el cual represento como representante legal procedo a dar contestación de la demanda, proponiendo **excepción de mérito INEPTITUD SUSTANTIVA DE LA DEMANDA. Excepción de mérito INSUFICIENCIA DEL QUORUM POR LA PARTE DEMANDANTE PARA PARALIZAR LA ASAMBLEA ORDINARIA DE PROPIETARIOS. Excepción de mérito INEPTITUD SUSTANTIVA DE LA DEMANDA POR NO HABERSE DEMANDADO DIRECTAMENTE LA PERSONA JURÍDICA. Excepción de mérito INEPTITUD SUSTANTIVA DE LA DEMANDA POR NO HABERSE AGOTADO LA CONCILIACIÓN. Excepción de mérito CARENCIA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA.**

HECHOS:

Al primer hecho: Cierto en cuanto está conformado por 36 unidades inmobiliarias y dos locales. No por ello es de uso mixto. Pues el artículo 8 del Reglamento de Propiedad Horizontal establece que su **Destinación y uso** de las unidades privadas que conforman el **Edificio Condominio Carrera Doce Propiedad Horizontal**, será de vivienda familiar.

Al segundo hecho: No es cierto en cuanto señala que el conjunto es de uso comercial. Se observará para los fines pertinentes que, conforme en el reglamento artículo 8 del Reglamento de Propiedad Horizontal establece que su **Destinación y uso** de las unidades privadas que conforman el **Edificio Condominio Carrera Doce Propiedad Horizontal**, será de vivienda familiar.

Al tercer hecho: Es cierto.

Al cuarto hecho: No es cierto. La parte demandante que en este caso, es la señora **LADY NATHALY RAMÍREZ QUIROGA** no existe ningún escrito de **derecho de petición** al respecto. Tampoco, que haya interpuesto acción de tutela por esos requerimientos que dice señalar en este hecho.

Al hecho quinto: No es cierto. La parte demandante está demandando es el acta No. 031 del 2 de enero de 2021, en éste proceso, y el acta No. 030 de fecha 4 de enero de 2020 corresponde a una anterior vigencia.

Al hecho sexto: Es cierto según aparece la señora **LADY NATHALY RAMÍREZ QUIROGA** como propietaria pero a la demanda no allegó prueba del Certificado de Libertad y Tradición.

Al hecho séptimo: No me consta a la fecha ya que con la demanda no existe prueba del Certificado de Libertad y Tradición.

Propiedad Horizontal
NIT. 860.026.914-1

Al hecho octavo: Es cierto que la reunión se efectuó con fecha **02 de enero de 2021**. NO ES CIERTO. Que la misma se publicó el **8 de enero de 2021**. El acta se publicó el día 4 de enero de 2021, y en ese mismo día se emitió el registro notarial de Certificación de Existencia y Representación Legal. PRUEBA de ello es la que aporta la demandante en esta demanda. Es ilógico señalar que se publicó el día 8 de enero de 2021 cuando el registro notarial es de fecha **4 de enero de 2021**.

Al hecho noveno: No es cierto. La demandante y su apoderado hacen una interpretación equivocada. Para ello, el artículo 63 del Reglamento de Propiedad Horizontal señala: La Asamblea de Propietarios se reunirá ordinariamente una vez al año, dentro de los tres primeros meses siguientes al vencimiento de cada periodo presupuestal, en la fecha y lugar que señale el administrador o en su defecto el Consejo de Administración. Mediante citación por comunicación escrita enviada a cada propietario y por cartel fijado en lugar visible en la entrada del Edificio. Esta citación deberá hacerse con no menos de quince (15) días hábiles de antelación a la fecha señalada para la reunión. El aviso de convocatoria a la Asamblea ordinaria contendrá necesariamente la indicación de la fecha hora, el orden del día propuesto, también la circunstancia de estar los balances, inventarios, presupuestos de gastos, cuentas, y demás documentos a disposición de los propietarios, para su examen, en la recepción del Edificio, durante ocho (8) horas hábiles cada día. La convocatoria también debe contener el listado de los deudores morosos. Si el administrador o en su defecto el Consejo Administrativo no convocara la asamblea, máximo durante el mes de marzo, ella deberá reunirse el primer día hábil del mes de abril a las 7:00 PM en el hall principal del Edificio. En su reunión ordinaria anual, la Asamblea se ocupará específicamente obligatoriamente, además de los aspectos que desee tratar, de las funciones específicas en este reglamento.

Siguiendo la misma vía, el artículo 63 del Reglamento, no establece lo que quiere la demandante y su apoderado pues **Principio donde la ley no distingue no le es dado al interprete hacerlo C-317-12**. Ahora, el administrador se encarga de manera personal de hacer la entrega de la citación, además le hace entrega de todos los puntos a tratar por adelantado. Lo que no hay duda que se trata de la misma persona que coloca su nombre. Pues si así fuere en advertir que no se trata en primer lugar que dicha convocatoria no la ha efectuado él.

Al hecho décimo: No es cierto, la demandante y su apoderado desconoce el procedimiento de proposiciones. La proposición es una recomendación que se hace con en el interés general y beneficio para todos los asociados, por lo que las proposiciones no pueden favorecer a un grupo en particular. De manera que, como es una propuesta o recomendación no es imperativa o obligatoria sino, que la misma debe analizarse con la conveniencia de las disposiciones internas que adolecen en la misma copropiedad. Es de señalar que el Reglamento de la Propiedad Horizontal es la que precisa el periodo cuando se debe realizar la reunión. Pues precisamente es de resorte del Administrador y en su defecto del Consejo de Administración en caso que el administrador no convoque a reunión dentro de los tres (3) meses que señala la norma reglamentaria vencido el periodo presupuestal. El periodo presupuestal va de 1 de enero a 31 de diciembre de cada año tal como lo establece el artículo 33 del Reglamento. En el caso sub-judice queda entonces pendiente hasta cuando se cumpla el año presupuestal, para la cual si el año pasado se realizó la Asamblea General de Propietario con fecha 4 de enero de 2020 con mayor claridad al año por la misma fecha se deberá realizar. Además que conforme lo señalado en el artículo 63 reglamentario es dentro de los tres primeros meses siguiente al vencimiento presupuestal y no puede quedar basada en una proposición o pretensión de un mandatario.

Al hecho once: No es cierto y no se a que se refiere la demandante con su apoderado, en cuanto cambió la disposición de la Asamblea tomada en el punto 15. Cuando acá no queda sujeto a las consideraciones de un interviniente, pues todo punto es discutido y se deben manifestar los desacuerdo el porque no es conveniente o no. Pues estese a lo dispuesto en el Reglamento para los fines pertinentes.

Al hecho doce: No es cierto. Como lo veremos:

El señor: **Diego Alexander Arana Contreras**. No es propietario en caso contrario que lo demuestre con el Certificado de Libertad y Tradición. Art. 759 Código Civil.

Propiedad Horizontal

NIT. 860.026.914-1

El señor: **Juan José Torres**. No es propietario en caso contrario que lo demuestre con el Certificado de Libertad y Tradición. Art. 759 Código Civil.

El señor: **Santiago Castellanos Angarita**. No es propietario en caso contrario que lo demuestre con el Certificado de Libertad y Tradición. Art. 759 Código Civil.

La señora: **Ximena Katherine Fandiño**. No es propietario en caso contrario que lo demuestre con el Certificado de Libertad y Tradición. Art. 759 Código Civil.

El señor: **Oliverio Cárdenas Garzón**. No es propietario en caso contrario que lo demuestre con el Certificado de Libertad y Tradición. Art. 759 Código Civil.

El señor: **José Jairo Arenas Franco**. No es propietario en caso contrario que lo demuestre con el Certificado de Libertad y Tradición. Art. 759 Código Civil.

El señor: **Jaime Jiménez Donoso**. Si es propietario.

La señora: **María Bernal Avila**. No figura como propietaria.

En el caso del señor **Jaime Jiménez Donoso** carece de la vista y viene acompañado de su mujer en las reuniones con María Oliva Bernal y ese día como al señor William Ramírez se marcharon de la reunión.

Al hecho trece: No es cierto. La demandante y su apoderado judicial debe saber que todo se da frente al reglamento de la propiedad horizontal que es el estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio. Además las proposiciones o recomendaciones no deben ir encaminadas a modificar las funciones administrativas del administrador porque es por ley y está reglamentada.

Al hecho catorce: No es cierto. Que sea pendenciera, temeraria, pues ya lo he contestado de manera coherente en los anteriores hechos nueve, diez, once, doce y trece. Lo que sucede que el apoderado judicial padre de la demandante con los deudores morosos, quiso disuadir el quórum pero no lo logró. Precisamente en el acta se dejó el coeficiente del quórum de los disidentes y con el quórum de la mayoría. Pues las decisiones son democráticas y no arbitrarias como quiere hacerlo ver el apoderado de la demandante quien dice ser su padre. En cuanto señala que porque convoque en plena pandemia por el COVID 19. Pues aún estamos en pandemia, lo que debe comprender hija y padre demandantes que, cuando se convocó, el presidente a partir del 1 de septiembre de 2020 anunció que en Colombia el aislamiento obligatorio termina y comienza una nueva fase de aislamiento selectivo.

Al hecho quince: No es cierto. Se debe dejar en claro que, quien dice ser el padre de la demandante y apoderado judicial, se acoge a una vulneración flagrantemente a las disposiciones selectivas que para ellos no existe disposición normativa de vicios de nulidad. Llega tarde a la asamblea con su grupo minoritario de deudores, con proceso ejecutivos en curso solicitando grabar por un rato con su celular lo que a viva voz contestaron únicamente los deudores. Pues grabó lo que iba grabar y se fue y mandó la policía. Pues déjeme decirle algo. Toda decisión debe ser aprobada y dejar la constancia y de las objeciones de lo tratado. Pues la barra no es lo que deberá quedar en el acta, sino el voto con respecto al porcentaje de su unidad privada individual, esto es, apartamento. Quien vota. Pues el propietario y el que tiene el poder. Así las cosas, acá se realizó el aforo correspondiente, los propietarios otorgaron poder para mantener también el aforo, el portero se encontraba en la entrada de la copropiedad haciendo la desinfección con alcohol, para su ingreso, las sillas a sus distancias. La mayoría asistieron con poder lo que es imposible señalar como lo señala la demandante. Dio su discurso lo grabó y se fue. Tampoco puede decir, que no es válida la reunión ya que la misma es reglamentaria. Pues fue su sentir pretenciosa que no tiene cabida a su interés ahora personal. También veo con mucha malicia que allega a esta demanda una prueba positiva del COVID 19. Por un laboratorio SALUDPASS SAS se observa que la fecha de recepción para el examen es de fecha 1 de julio de 2021 hora 9:05 am y con fecha de la impresión 1 de agosto de 2021 hora 2:56 am fecha de la muestra 7/01/2021. La verdad no se que quiere con esta prueba demostrar y bastante confusa, en las fechas cuando la reunión de asamblea, se realizó el 2 de enero de 2021: La fecha de recepción es de julio de 2021. Pues decir que toma de muestra que 7/01/2021.

**Propiedad Horizontal
NIT. 860.026.914-1**

PUES lógico si estaba infectado quien violó la norma de bioseguridad fue él y el aislamiento no selectivo en este caso, pues cuando la persona tiene sospecha de la infección por el covid 19 obligatoria se otorga con ello un aislamiento obligatorio de 40 días, pues considero que deberá ser judicializado por tramposo, y un mal ser humano. Es decir, NADA tenía que venir hacer en esta reunión máxime que el no es propietario. Entonces, viene ahora a decir, que la reunión no es válida por el suscrito administrador porque según flagrantemente viole el aislamiento selectivo. Pues lo cierto es, que el señor como vino, se fue. Pidió que le permitiera grabar los que los deudores aplaudieron más no la mayoría, dio su discurso y se fueron. Pues para nada influyó su algarabía, porque el quórum permaneció hasta el final de la reunión. Es decir, como se dio cuenta que la mayoría no le siguió, mando la policía y que suspendiera la reunión. Lo que la policía no podía y no se suspendió porque no se trataba de una fiesta o una taberna abierta al público.

Al hecho dieciséis: No es cierto, a esa hora no vino. Pues los gritos venían de los deudores morosos como repito grabó y dio su discurso y se fueron. Como nadie más le siguió sino ellos mismos, nosotros con el quórum mayoritario seguimos adelante con la asamblea. No obstante, mando la policía, pero como se repite en la respuesta anterior la policía no podía suspender la reunión porque esto no era fiesta ni una discoteca.

Era una reunión privada además ya habíamos acabado de deliberar con los puntos de la convocatoria. Como le repito y dicho en el anterior hecho quince: Allega a esta demanda una prueba positiva del COVID 19. Por un laboratorio SALUDPASS SAS se observa que la fecha de recepción para el examen es de fecha **1 de julio de 2021 hora 9:05 am** y con fecha de la impresión **1 de agosto de 2021 hora 2:56 am** fecha de la muestra **7/01/2021**. La verdad no se que quiere con esta prueba demostrar y bastante confusa, por las fechas por lo siguiente: PUES, lo ilógico que es posterior al desarrollo de la asamblea.

Al hecho diecisiete: No cierto del hacinamiento. Acá siempre el administrador fija la reuniones reglamentarias. Se hizo el aforo, se puede observar que por cada poder de los propietarios, fueron representado por cada mandatario de tres y por cuatro poderes. Entonces no puede señalar que se vulneró flagrantemente el aislamiento selectivo. Lo que pasa que no contó que todo estaba totalmente organizado, y como sabía que no tenía prosperidad en sus pretensiones decidió irse de la reunión. Pero fue su decisión. es bueno dejar claro en este asunto, que subsanó la demanda las en las pretensiones quedaron así: Que impugnan del punto 1 al 13 de la convocatoria. Y que por sentencia se declare que el desarrollo y las decisiones de la asamblea general de propietarios carecen de valor ni efecto al desarrollarse contrariamente al orden jurídico local. Nacional y demás estatutos de la copropiedad.

Al hecho dieciocho: No me consta porque acá no señala quien es el propietario.

Al hecho diecinueve: No es cierto. La propietaria no vino. Suspensión nunca existió, pues es de lógica que no se pueden suspender una reunión sin obrar un acto administrativo y que haya visto comparendos porque la reunión no era en una taberna o espectáculo callejero. Se trataba de asuntos de copropietarios.

Al hecho veinte: Es cierto no hay duda de ello. Lo vieron de manera desconcertantes fueron ellos ya que todas sus argucias que realizaron no le funcionó

Al hecho veintiuno: Es cierto. El señor Jaime Jiménez Donoso radicó un derecho de petición, se le contesto sobre esta imposibilidad, y al no estar contento con la respuesta, presentó acción de tutela, lo que la Juez de tutela sobre este punto no se lo accedió. Pues nadie está obligado a lo imposible. Pero si a contrario, dicen tener una grabación, y sólo muestran un pedazo de la misma sin duda existe INDIVISIBILIDAD de la prueba y por ende vulnera el debido proceso, y no deja de haber duda en su actuar. Pretende confundir al juez con retazos de grabaciones. Pues debemos dejar en claro que yo no los grabe, tampoco esa prueba la estoy allegando para el proceso, pero si, su aspiración de la demandante, es llevarla como prueba, deberá mostrar toda la grabación para saber el final de lo que pretende probar.

**Propiedad Horizontal
NIT. 860.026.914-1**

PUES lógico si estaba infectado quien violó la norma de bioseguridad fue él y el aislamiento no selectivo en este caso, pues cuando la persona tiene sospecha de la infección por el covid 19 obligatoria se otorga con ello un aislamiento obligatorio de 40 días, pues considero que deberá ser judicializado por tramposo, y un mal ser humano. Es decir, NADA tenía que venir hacer en esta reunión máxime que el no es propietario. Entonces, viene ahora a decir, que la reunión no es válida por el suscrito administrador porque según flagrantemente viole el aislamiento selectivo. Pues lo cierto es, que el señor como vino, se fue. Pidió que le permitiera grabar los que los deudores aplaudieron más no la mayoría, dio su discurso y se fueron. Pues para nada influyó su algarabía, porque el quórum permaneció hasta el final de la reunión. Es decir, como se dio cuenta que la mayoría no le siguió, mando la policía y que suspendiera la reunión. Lo que la policía no podía y no se suspendió porque no se trataba de una fiesta o una taberna abierta al público.

Al hecho dieciséis: No es cierto, a esa hora no vino. Pues los gritos venían de los deudores morosos como repito grabó y dio su discurso y se fueron. Como nadie más le siguió sino ellos mismos, nosotros con el quórum mayoritario seguimos adelante con la asamblea. No obstante, mando la policía, pero como se repite en la respuesta anterior la policía no podía suspender la reunión porque esto no era fiesta ni una discoteca.

Era una reunión privada además ya habíamos acabado de deliberar con los puntos de la convocatoria. Como lo repito y dicho en el anterior hecho quince: Allega a esta demanda una prueba positiva del COVID 19. Por un laboratorio SALUDPASS SAS se observa que la fecha de recepción para el examen es de fecha **1 de julio de 2021 hora 9:05 am** y con fecha de la impresión **1 de agosto de 2021 hora 2:56 am** fecha de la muestra **7/01/2021**. La verdad no se que quiere con esta prueba demostrar y bastante confusa, por las fechas por lo siguiente: PUES, lo ilógico que es posterior al desarrollo de la asamblea.

Al hecho diecisiete: No cierto del hacinamiento. Acá siempre el administrador fija las reuniones reglamentarias. Se hizo el aforo, se puede observar que por cada poder de los propietarios, fueron representado por cada mandatario de tres y por cuatro poderes. Entonces no puede señalar que se vulneró flagrantemente el aislamiento selectivo. Lo que pasa que no contó que todo estaba totalmente organizado, y como sabía que no tenía prosperidad en sus pretensiones decidió irse de la reunión. Pero fue su decisión. es bueno dejar claro en este asunto, que subsanó la demanda las en las pretensiones quedaron así: Que impugnan del punto 1 al 13 de la convocatoria. Y que por sentencia se declare que el desarrollo y las decisiones de la asamblea general de propietarios carecen de valor ni efecto al desarrollarse contrariamente al orden jurídico local. Nacional y demás estatutos de la copropiedad.

Al hecho dieciocho: No me consta porque acá no señala quien es el propietario.

Al hecho diecinueve: No es cierto. La propietaria no vino. Suspensión nunca existió, pues es de lógica que no se pueden suspender una reunión sin obrar un acto administrativo y que haya visto comparendos porque la reunión no era en una taberna o espectáculo callejero. Se trataba de asuntos de copropietarios.

Al hecho veinte: Es cierto no hay duda de ello. Lo vieron de manera desconcertantes fueron ellos ya que todas sus agucias que realizaron no le funcionó

Al hecho veintiuno: Es cierto. El señor Jaime Jiménez Donoso radicó un derecho de petición, se le contesto sobre esta imposibilidad, y al no estar contento con la respuesta, presentó acción de tutela, lo que la Juez de tutela sobre este punto no se lo accedió. Pues nadie está obligado a lo imposible. Pero si a contrario, dicen tener una grabación, y sólo muestran un pedazo de la misma sin duda existe INDIVISIBILIDAD de la prueba y por ende vulnera el debido proceso, y no deja de haber duda en su actuar. Pretende confundir al juez con retazos de grabaciones. Pues debemos dejar en claro que yo no los grabe, tampoco esa prueba la estoy allegando para el proceso, pero si, su aspiración de la demandante, es llevarla como prueba, deberá mostrar toda la grabación para saber el final de lo que pretende probar.

Propiedad Horizontal
NIT. 860.026.914-1

Al hecho veintidós: A este punto es cierto la fechas, no solamente las que señala la parte el apoderado de la mandante. Esas fechas vienen realizándose desde año 2008, lo que significa, que no es caprichoso, sino reglamentario porque están dentro de los términos de los tres meses que tiene el administrador para convocar al vencimiento de cada periodo presupuestal.

Sábado 5 de enero de 2013 es cierto.

Le faltó colocar el año 2014 que se realizó el 4 de enero de hogano.

Le faltó también año 2015 que se realizó el día 3 de enero de hogano.

Sábado 02 de enero de 2016. Es cierto.

Sábado 07 de enero de 2017. Es cierto.

Sábado 06 de enero de 2018. Es cierto.

Sábado 05 de enero de 2019. Es cierto.

Sábado 04 de enero de 2020. Es cierto.

Sábado 02 de enero de 2021. Es cierto.

Sábado 02 de enero de 2022. Se realizó este año.

El señor William Roberto Ramírez Martínez no es propietario, lo único que tiene es el poder quien dice ser su hija le da para representarla. Pero debe quedar en claro que sobre mis funciones administrativas el poderdante no se puede entrometer sobre mis funciones porque estas son de Ley y reglamentaria.

Ahora, cuando señala que me voy con mi familia pronto apenas celebra la asamblea, creo que éste señor se está metiendo en un campo que no le interesa. Le incomoda porque salgo con mi familia a vacaciones, como si yo dependiera de su permiso. ¡Que tal!

Al hecho veintitrés: No es cierto. Pues si el no estuvo y se marchó ¿con que carácter probatorio tiene para manifestar que vulnera flagrantemente las normas tipificadas en la ley 599 de 2020. A contrario, con la prueba allegada que salió positivo para covid 19 debemos señalar que quien vulneró normas de la Ley 599 Código Penal fue él. Porque nada tenía que hacer en una reunión cuando no es propietario y debía estar aislado.

Al hecho Veinticuatro: No es cierto. Pues si tiene una grabación que la muestre, y no con pedazo o conas grabaciones para lo que le convine. pues lo cierto es, que cuando llegó la policía para mala suerte de él ya se había acabado. El artículo 167 del CGP establece Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de la formas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.

En cuanto los poderes no se a que se refiere con la autenticidad. Pues el reglamento señala que se debe hacer ante el administrador o ante notario público, y los poderes indican el aforo para el aislamiento selectivo. Además, en el acta está claro la participación de cada uno de los propietarios quienes fueron representados por poder. De manera que el cuadro que presenta no es el correcto. Pues fácil colegir que en el acta están los cuadros de cada punto de la convocatoria votado y quienes están representados con poder. No allega los poderes, pese a que utilizó al señor Jaime Jiménez por medio de derecho de petición al pedirlos y el cual se les entregó.

Ahora bien, la votación por cada unidad no se realiza por el número de personas sino, por el coeficiente tal como lo señala el artículo 36 de Reglamento Interno de la Propiedad Edificio Condominio Carrera Doce P.H.

Propiedad Horizontal
NIT. 860.026.914-1

Coficiente de la copropiedad.

Artículo Treinta y Seis: PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN: Se ha asignado a la totalidad inmueble un valor convencional equivalente a CIENTO POR CIENTO (100%). El porcentaje de participación con la persona jurídica, será el resultante de dividir el área de cada unidad privada por el área total privada de la edificación. Estos porcentajes serán el índice o medida del derecho de cada propietario sobre la totalidad del inmueble y estén indicados en la tabla que se dará a continuación y establecen la proporción de cada uno de los propietarios sobre los bienes de uso común. Así mismo, de acuerdo con estos porcentajes se conformarán las mayorías para el quórum en Asambleas para solicitar la convocatoria a Asamblea Extraordinaria y para lo relativo a decisiones.

TABLA DE COEFICIENTES %

Artículo Sesenta y Ocho - VOTOS. Cada propietario tendrá derecho a un voto por cada Unidad Privada que posee en proporción a su porcentaje de participación. No será válido el voto fraccionado. El representante de varios propietarios puede votar por separado.

Artículo Sesenta y Nueve.- QUORUM DECISORIO: La Asamblea General sesionará con número plural de propietarios de unidades privadas que represente 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 edificio.

Al hecho veinticinco: No es cierto. Cada uno de los apoderados no son propietarios. Sin embargo de existir un propietario, con más poderes se da con la circunstancia del aislamiento selectivo para mantener el aforo. Las actas son firmadas por el presidente y el secretario. La Asamblea como órgano de dirección conforme lo establece el artículo 62 del Reglamento, de la persona jurídica que surge por mandato de la ley y tendrá como funciones básicas: modificar o dejar el orden del día establecido, así conformen lo señalado en el numeral c) del artículo ibidem crear los cargos que estime necesarios para el desarrollo de la reunión.

También hace otra interpretación sesgada de la comisión. Esta solamente opera si la Asamblea General de Propietarios con voto mayoritario la solicita, lo que no ocurrió. La demandante desconoce del funcionamiento de la Asambleas. Para ello en el artículo 60 del Reglamento establece las reglas así:

- 1) Establecido el quórum, la Asamblea General de Copropietarios quedará instalada y procederá a designar un Presidente y un Secretario, lo cual podrá hacerse por aclaración o por aprobación oral de una proposición presentada en tal sentido. Si no se hicieren tales designaciones se consignará por escrito.
- 2) La Asamblea General de copropietarios tiene la facultad para aprobar el orden del día o para seguir el propuesto en la convocatoria, teniendo en cuenta lo dispuesto al respecto para las reuniones extraordinarias.
- 3) Toda proposición o constancia de los miembros de la Asamblea General de Copropietarios, se consignará por escrito, o podrá ser oral.
- 4) El trámite de las discusiones y el desarrollo de la Asamblea General de Copropietarios, será el acostumbrado en las reuniones similares de Accionistas de sociedades.

De lo anterior, los Asambleístas son las personas legitimadas para probar o aclarar o modificar el orden del día de la convocatoria. Además el apoderado de la demandante llega tarde a la reunión y con algarabía con los deudores que debían suspenderse sin criterio alguno y luego se marchan. Lo que ahora pretende se anule la convocatoria.

Propiedad Horizontal
NIT. 860.026.914-1

Al hecho veintiséis: Es cierto.

Al hecho veintisiete: No me consta porque no está un registro civil de nacimiento que lo comprueba.

Al hecho veintiocho: Parcialmente cierto. Fue publicada el día 4 de enero de 2021. Lo que existirá CADUCIDAD Y PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN.

Ahora bien, sobre las pruebas testimoniales.

Artículo 211 Código General del Proceso. Cualquiera de las partes podrá tachar el testimonio de las personas que se encuentre en circunstancia que afecte su credibilidad, razón de parentesco, dependencias, sentimientos o interés en relación con las partes o sus apoderados, antecedentes personales u otras causas.

Señala la norma en su inciso 2 del artículo 211 del Código General del Proceso. Que la tacha deberá formularse con expresiones de las razones en que se funda. El juez analizará el testimonio en el momento de fallar de acuerdo con las circunstancias de cada caso.

Así las cosas presento TACHA a los testigos que pretende traer la demandante por intermedio de su apoderado judicial.

El señor: **Diego Alexander Arana Contreras.** No es propietario en caso contrario que lo demuestre con el Certificado de Libertad y Tradición. Art. 759 Código Civil.

Su testimonio afecta su credibilidad en razón a su interés en relación con las partes y antecedentes personales u otras causas.

El señor **Diego Alexander Arana Contreras** se presenta a la Asamblea General de Propietarios en asocio con el apoderado judicial de la demandante como apoderado de los propietarios del apartamento **M-01** adscrito a la persona jurídica Edificio Condominio Carrera Doce Propiedad Horizontal.

Los propietarios del apartamento del M-01 son deudores morosos. El mayor interés con relación de algunas de las partes en este proceso. Es que el Edificio Condominio Carrera Doce Propiedad Horizontal en cabeza del suscrito administrador **Delio Leonardo Toncel Gutiérrez** ha impetrado varios procesos ejecutivos los cuales los pongo de presente para que sea consultado vía consulta de proceso ya que no es necesario traerlo físicamente en razón a la virtualidad. Así:

Juzgado 15 Civil Municipal de Ejecución de Bogotá
Proceso ejecutivo singular
Demandante: Edificio Condominio Carrera Doce P.H.
Demandado: Alvaro Briceño Gutiérrez y Ludairne Grajales
Radicación No. 2010-1314
Origen 54 Civil Municipal de Bogotá D.C.

En este proceso ejecutivo se terminó por pago y pasó al siguiente proceso ejecutivo así:

Juzgado 12 Civil Municipal de Ejecución de Bogotá
Proceso ejecutivo singular
Demandante: Edificio Condominio Carrera Doce P.H.
Demandado: Alvaro Briceño Gutiérrez y Ludairne Grajales
Radicación No. 2011-01414
Origen 54 Civil Municipal de Bogotá D.C.

Propiedad Horizontal
NIT. 860.026.914-1

A su turno le sigue:

Juzgado 11 Civil Municipal de Ejecución de Bogotá
Proceso ejecutivo singular
Demandante: Edificio Condominio Carrera Doce Propiedad Horizontal.
Demandado: Alvaro Briceño Gutiérrez y Ludairne Grajales
Radicación No. 2016-01001
Origen 58 Civil Municipal de Bogotá D.C.

Le sigue a su turno

Juzgado 17 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá
Proceso ejecutivo singular
Demandante: Edificio Condominio Carrera Doce Propiedad Horizontal.
Demandado: Alvaro Briceño Gutiérrez y Ludairne Grajales
Radicación No. 2019-1332.

Juzgado Sexto Civil Municipal de Bogotá D.C.
Proceso verbal sumario a continuación ejecutivo singular
Demandante: Edificio Condominio Carrera Doce Propiedad Horizontal.
Demandado: Alvaro Briceño Gutiérrez y Ludairne Grajales
Radicación No. 2018-0398..

El señor: **Juan José Torres.** No es propietario en caso contrario que lo demuestre con el Certificado de Libertad y Tradición. Art. 759 Código Civil.

El señor: **Juan José Torres.** Funge como hijo de la propietaria del apartamento M-04 quien a su vez se le inició varios procesos ejecutivos por el no pago de las cuotas los cuales el señor Juan José Torres asumió la deuda y realizó pago con arreglo a la administración. Un poco molesto porque debió pagar.

Juzgado 18 Civil Municipal de Ejecución de Bogotá D.C.
Proceso ejecutivo singular
Demandante: Edificio Condominio Carrera Doce Propiedad Horizontal.
Demandado: Ana Rocio Mora Rojas
Radicación No. 2011-1530
Origen Juzgado 60 Civil Municipal de Bogotá D.C.

Terminado por pago.

Juzgado 13 Civil Municipal de Bogotá D.C.
Proceso ejecutivo singular
Demandante: Edificio Condominio Carrera Doce Propiedad Horizontal.
Demandado: Ana Rocio Mora Rojas
Radicación No. 2016-0911
Terminado por pago.

El señor: **Santiago Castellanos Angarita.** No es propietario en caso contrario que lo demuestre con el Certificado de Libertad y Tradición. Art. 759 Código Civil.

Este señor no tiene nada que testimoniar si este señor no es propietario y tampoco estuvo en la Reunión de Asamblea General de Propietarios. Este señor me odia por decirlo así, porque pretendió quedarse con un apartamento en esta copropiedad simulando una escritura pública. Apareciendo dueña la señora Blanca Nubia Marín.

Propiedad Horizontal

NIT. 860928341 con deuda por cuota de administración. El suscrito administrador inició proceso ejecutivos el cual aparecen así:

Juzgado 5 Civil Municipal de Ejecución de Bogotá D.C.

Proceso ejecutivo singular

Demandante: Edificio Condominio Carrera Doce Propiedad Horizontal.

Demandado: Blanca Nubia Marin

Radicación No. 2010-02102

Juzgado de Origen 5 Civil Municipal de Bogotá.

Proceso vigente a la fecha.

Juzgado 7 Civil Municipal de Ejecución de Bogotá D.C.

Proceso ejecutivo singular

Demandante: Edificio Condominio Carrera Doce Propiedad Horizontal.

Demandado: Blanca Nubia Marin

Radicación No. 2015-735

Juzgado de Origen 1ª Civil Municipal de Bogotá.

Proceso vigente a la fecha.

Con el señor **Santiago Castellanos Angarita**. Existe enemistad ya que me ha denunciado penalmente y yo disciplinariamente ante el Consejo Seccional de la judicatura Sala jurisdicción Disciplinaria.

La señora: **Ximena Katherine Fandiño**. No es propietario en caso contrario que lo demuestre con el Certificado de Libertad y Tradición. Art. 759 Código Civil.

Esta señora no estuvo en la reunión. Esta señora no gusta de mi persona, porque con su hermano nos fuimos a los golpes. El denunció ante la Inspección de Policía y yo me fui para la Fiscalía General de la Nación con lesiones personales, los cuales conciliamos y me pago mis lesiones personales.

El señor: **Oliverio Cárdenas Garzón**. No es propietario en caso contrario que lo demuestre con el Certificado de Libertad y Tradición. Art. 759 Código Civil.

Este señor tampoco gusta de mi persona porque tuve que iniciar proceso ejecutivo contra el apartamento de su padre los cuales los relaciono así:

Juzgado 2 Civil Municipal de Ejecución de Bogotá D.C.

Proceso ejecutivo singular

Demandante: Edificio Condominio Carrera Doce Propiedad Horizontal.

Demandado: Víctor Cárdenas Camelo

Radicación No. 2006-213

Juzgado de Origen 19 Civil Municipal de Bogotá.

Terminación por pago.

Juzgado 4 Civil Municipal de Ejecución de Bogotá D.C.

Proceso ejecutivo singular

Demandante: Edificio Condominio Carrera Doce Propiedad Horizontal.

Demandado: Víctor Cárdenas Camelo

Radicación No. 2010-1768

Juzgado de Origen 44 Civil Municipal de Bogotá.

Vigente.

Propiedad Horizontal

NIT. 860 026 914-1

Además entre nosotros existen denuncias penales y denuncias disciplinarias ante el Consejo Seccional de la judicatura Sala jurisdicción Disciplinaria.

El señor: **José Jairo Arenas Franco**. No es propietario en caso contrario que lo demuestre con el Certificado de Libertad y Tradición. Art. 759 Código Civil.

Este señor no estuvo en la Asamblea General de Propietarios. La propietaria es su esposa familiar a su vez. La propietaria del apto 602 nunca ha asistido a una reunión de Asamblea General de Propietarios. Este señor me odia porque a todo ellos le quite la fiestecita que se reunían entre ellos y sacaban un acta eligiéndose como el de administrador y a todos los administradores que han pasado por este Edificio, le hacen el plantón como me lo hace a mi tumbaban los procesos con certificaciones de existencia y representación legal. Por ello existe denuncias penales vigentes contra todas estas personas que ahora propone el apoderado judicial como testigo. Ellos le duele porque no han podido conmigo. Les tengo a todos embargado sus apartamentos por ser deudores morosos. Así:

Juzgado 3 Civil Municipal de Ejecución de Bogotá D.C.

Proceso ejecutivo singular

Demandante: Edificio Condominio Carrera Doce Propiedad Horizontal.

Demandado: Rosa Helena Franco de Arenas.

Radicación No. 2011-1460

Juzgado de Origen 52 Civil Municipal de Bogotá.

Proceso vigente

Juzgado 1 Civil Municipal de Ejecución de Bogotá D.C.

Proceso ejecutivo singular

Demandante: Edificio Condominio Carrera Doce Propiedad Horizontal.

Demandado: Rosa Helena Franco de Arenas.

Radicación No. 2016-879

Juzgado de Origen 46 Civil Municipal de Bogotá.

Proceso vigente.

El señor: **Jaime Jiménez Donoso**. Si es propietario.

La señora: **María Bernal Avila**. No figura como propietaria.

En el caso del señor **Jaime Jiménez Donoso** carece de la vista y viene acompañado de su mujer en las reuniones con María Oliva Bernal y ese día como al señor William Ramírez se marcharon de la reunión. Pero fue el que más grito.

El señor **Jaime Jiménez Donoso y María Bernal Avila**. Me odia en razón que fueron sancionado por el Consejo de Administración y el Comité de convivencia dado que unos inquilinos que de su apartamentos llegaron a media noche a patearme la puerta y quedaron al descubierto por las cámaras que tengo mi hall. Ellos no repudiarón la acción irregular de sus inquilinos, sino que pidieron al consejo de administración que revocaran mi cargo y el consejo de administración y comité de convivencia al hacer la investigación del asunto se dieron de cuenta de la faltas. Sancionados solidariamente con sus inquilinos. Anexo prueba documental.

Es por estas razones su señoría tacho los testigos de la demandante propuestos.

Ahora bien su señoría, en cuantos las pruebas documentales téngase en cuenta antes de decretarla el estudio previo que no existe legitimidad con respecto a la demandante así:

Derecho de petición incoado con fecha 14 de enero de 2021. Nótese que este derecho de petición no lo realiza la demandante.

Propiedad Horizontal
NIT. 860.026.914-1

Tutela al Derecho de Petición del señor Jaime Jiménez Donoso. La accionante no es la demandante y mucho menos el apoderado judicial actúa como tal en esa acción de tutela.

Pronunciamiento de la tutela. Pues hace parte de su derecho de petición.

El resultado de Examen SARS Cov-2 Positivo. Si con esta prueba pretende probar su pretensión a la violación al aislamiento selectivo, la prueba a contrario lo condena. Pues si el no es el propietario, ¿que tenía que hacer este señor en esta Reunión de Asamblea General de Propietarios? Pues, para el no era la reunión ya que como se repite el no es el propietario y si estaba o estuvo infectado, debió cumplir la orden del aislamiento obligatorio que a toda persona que le sale positiva la prueba SARS Cov-2 debe cumplir. So pena de las sanciones penales. Esto lo llamo a ser una persona irresponsable que con el afán de se hacer daño quizás a mi persona, de pronto se lo hizo a otras. Pienso señor Juez, que deberá ser penalizado por su conducta.

Si bien es cierto el artículo 208 del Código General del Proceso establece. Toda persona tiene el deber de rendir el testimonio que se le pida, excepto en los casos determinados por la ley. Los testimonios solicitados de cada uno de los testigos que pone de presente para que el juez se los decrete no cumple con la **pertinencia, conducencia y la utilidad**. No explica cada uno de estos principios así.

Pertinencia: La doctrina ha entendido que la **pertinencia de la prueba** hace alusión a la relación del medio de convicción y el objeto del proceso y significa que las **pruebas** deben versar sobre hechos que conciernan al debate, porque si en nada tienen que ver con el mismo entran en el campo de la impertinencia.

Conducencia: Es la idoneidad legal que tiene una **prueba** para demostrar determinado hecho. La **conducencia** es una comparación entre el medio probatorio y la ley, a fin de saber, si el hecho se puede demostrar en el proceso, con el empleo de ese medio probatorio

Utilidad: La **Prueba** es útil tiene que ver con la suficiencia demostrativa que representa para el debate jurídico. Con ella se obtiene la certeza y convencimiento de la realización del hecho. Así es que, bajo la teoría del conocimiento el juez adquiere una verdad al menos formal o procesal para resolver el litigio.

Así las cosas, le solicito no decretarlos, no sólo porque están en curso de tacha por ser testigos sospechosos, sino porque el apoderado judicial no sustenta la **pertinencia, conducencia y utilidad**.

Ahora bien. Artículo 213 del CGP **El Decreto de la prueba.** Si la petición reúne los requisitos indicados en el artículo precedente, el juez ordenará que se practique el testimonio en la audiencia correspondiente.

Tampoco sobre la petición de la prueba y limitación de testimonios si bien se expresó sus nombres, más y el lugar donde puede ser citado esto es con el correo electrónico de cada uno de ellos, a contrario no se enunció concretamente los hechos objeto de la prueba. (artículo 212 CGP).

EXCEPCION DE MERITO: INEPTITUD SUSTANTIVA DE LA DEMANDA

Dos cosas son diferentes: 1) Régimen de propiedad horizontal. 2) Reglamento de propiedad horizontal.

**Propiedad Horizontal
NIT. 860.026.914-1**

El primero Régimen de propiedad horizontal. Sistema Jurídico que regula al sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto construido o por construirse.

El segundo Reglamento de propiedad horizontal. Estatuto que regula los derechos y obligaciones de los copropietarios de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal.

Visto así las cosas, se le ordenó a la parte demandante subsanar la demanda en lo concluyente a las pretensiones: Dijo que las decisiones que se impugnan son los numerales del 1 al 13 de la convocatoria y como segunda pretensión, desarrollarse contrariamente al orden jurídico local, nacional y a los estatutos de la copropiedad.

Además no demanda a la persona jurídica, sino a la Asamblea General de Propietarios, cuando ésta no tiene personería jurídica, es decir, no tiene capacidad para comparecer al proceso.

Por cada hecho constitutivo de la demanda, se le respondió que no eran ciertas sus reclamaciones. Ello hace que las mismas se configure por cada una de sus hechos una inepta sustantiva de la demanda que es cuando el acto demandado no fue el que afectó la situación del actor.

El demandante o por medio de su apoderado judicial no se quedó en la asamblea a controvertir el desarrollo de la convocatoria, es decir, quien tenía la legitimidad de presentarse y quedarse a la reunión no vino. Y quien le otorgó poder no se quedó a la misma, sino que hecho un discurso y se fue con los morosos.

Conforme lo establece el artículo 37 de la Ley 675 de 2001 **INTEGRACIÓN Y ALCANCE DE SUS DECISIONES.** La asamblea general la constituirá los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados 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.

Ausente o disidente los demandantes no estuvieron, luego mal haría que sus pretensiones en la demanda se configuren como una realidad cuando no lo fue. Por tales circunstancias el reglamento interno previó en el artículo 60 el funcionamiento de la asamblea y desarrollo en sus reglas.

- 1) Establecido el quórum, la Asamblea General 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 hicieron tales designaciones, se consignará por escrito.
- 2) La Asamblea General de copropietarios tiene la facultad para aprobar el orden del día o para seguir el propuesto en la convocatoria, teniendo en cuenta lo dispuesto al respecto para las reuniones extraordinarias.
- 3) Toda proposición o constancia de los miembros de la Asamblea General de Copropietarios, se consignará por escrito, o podrá ser oral.
- 4) El trámite de las discusiones y el desarrollo de la Asamblea General de Copropietarios, será el acostumbrado en las reuniones similares de Accionistas de sociedades.

Sin mayor esfuerzo se deberá entender que, una vez aprobado el orden del día no hay lugar a modificación del mismo. Tampoco se designó más de un nombramiento al Presidente y secretario de la reunión lo que deberá estarse a lo resuelto en el orden del día.

Propiedad Horizontal
NIT. 860.026.914-1

Finalmente, el reglamento interno de esta propiedad horizontal establece la forma como debe redactarse la convocatoria es en lo señalado en el artículo 63 REUNIONES ORDINARIAS. Por lo que señala que la Asamblea de propietarios se reunirá ordinariamente una vez al año, dentro de los tres primeros meses siguientes al vencimiento de cada periodo presupuestal en la fecha y lugar que señale el administrador o en su defecto el consejo de administración mediante citación por comunicación escrita enviada a cada propietario y por cartel fijado en lugar visible en la entrada del Edificio. Esta citación deberá hacerse con no menos de quince (15) días hábiles de antelación a la fecha señalada para la reunión.

El aviso de convocatoria a la Asamblea ordinaria contendrá necesariamente la indicación de la fecha, hora, el orden del día propuesto, también la circunstancia de estar los balances inventarios, presupuestos de gastos, cuentas y demás documentos a disposición de los propietarios, para su examen, en la recepción del Edificio, durante ocho (8) horas hábiles cada día. La convocatoria también debe contener el listado de los deudores morosos.

A la convocatoria se preciso unas recomendaciones que la demandante no cumplió como tales

Tener en cuenta lo siguientes recomendaciones:

- a) Es obligación de los propietarios y representantes, permanecer hasta el final de la asamblea para mantener el quórum. (El apoderado de la demandante se fue de la reunión.)
- b) Los asistentes acreditados deberán firmar la lista de asistencia. (Tampoco quiso firmar el acta de asistencia)
- c) La no asistencia a la reunión general ordinaria será merecedora a una multa pecuniaria en dinero.
- d) Sea amable y puntual, respetando el horario y las reglas de participación, esto nos permitirá obtener mejores resultados. (No fue amable siempre grosero)
- e) Finalmente, recuerde que las decisiones que se toman en las asambleas tienen relación directa en su patrimonio, bien social, convivencia pacífica y progreso.

De conformidad con lo prescrito en el artículo 63 del Reglamento de Propiedad Horizontal se relaciona a continuación el listado de los deudores morosos.

En cuanto los balances, inventarios, presupuestos de gastos, cuentas y demás documentos legales de la copropiedad, están a disposición de los propietarios allegado o entregado con su convocatoria.

La convocatoria fue publicada y entregada por el administrador, lo que permite legitimidad quien la transcribe y la crea para producirse en la reunión. Además de hacerle la entrega a todos con todos los documentos antes de la reunión. Así las cosas, y en este orden dejó presentado la presente excepción de mérito.

EXCEPCIÓN DE MÉRITO. INSUFICIENCIA DEL QUORUM POR LA PARTE DEMANDANTE PARA PARALIZAR LA ASAMBLEA ORDINARIA DE PROPIETARIOS.

En el caso sub-judice la demandante por medio de su apoderado no contaba con el quórum para poder paralizar la asamblea ordinaria de propietarios. Pues como llegó se fue, pidió la palabra grabó lo que tenía que decir y se marchó de la reunión invitando acabar con la misma lo que no le resultó porque en el cuadro de cada punto que se votó, el presidente y el secretario de la reunión dejó en claro cual era la votación de la mayoría y de la minoría.

En el caso de la demandante, el coeficiente es de 2.37%. Y en el caso de los testigos como el señor Diego Arana quien no es propietario, pero presentó un poder sin aceptación, salió a buscar a la policía en vista que no con el quórum de ellos no podría disolver la reunión porque éste seguía manteniéndose. El apartamento que aspiraba representar es el M-01 tiene un coeficiente del 2.44%. en cuanto al señor Jaime Jiménez Donoso es propietario, llegó con apoderado William Roberto Ramírez Martínez, con gritos y se fue de la reunión.

Propiedad Horizontal
NIT. 860.026.914-1

Tiene un coeficiente del 2.70% los demás apartamentos como el M-04, 601 los propietarios están fallecidos y no han resuelto la sucesión por peleas entre ellos y vienen a traer sus problemas en la reunión. Además de estar embargados por el no pago de la cuota de administración. Excepto al apto 702 que se encuentra al día. Los demás no se presentaron y los que se encontraban no presentaron poder y no le tocaba sino irse porque no podría deliberar. Aun así, en el cuadro de votación se dejó sus coeficientes y no alcanzaron a representar el 51% para acabar con la reunión de asamblea ordinaria de propietarios. Por esas razones de medios que no fueron los más respetuosos sino con gritos, no pudieron tener lo que requerían.

El Artículo Treinta y Seis establece el PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN de cada inmueble de acuerdo con el porcentaje se conformarán las mayorías para el quórum en Asambleas para solicitar la convocatoria a Asamblea Extraordinaria y para lo relativo a decisiones. Lo que se repite la demandante no lo obtuvo para acabar con la reunión. Para luego inventarse el apoderado de ésta demanda que estuvo infectado por el Covid -19 cuando al observar la fecha, la misma no concuerda con la realización de la fecha de reunión de propietarios.

Y si fue lo contrario, la pregunta que se debe hacer, es ¿A que sale éste señor, cuando debe estar en cerrado para no infectar a los demás? Pues lo que se deduce, que con ésta presentación de la demanda, como no le resultó acabar con la reunión de la asamblea, utiliza toda clase de artimañas que a la luz probatoria no encaja sus hechos y las pretensiones.

Pues, el apoderado acá fue el que vino, porque la propietaria, no se presentó. Se repite, el apoderado así como llegó, pidió la palabra y se marchó con el señor Jaime Jiménez y otras personas. Con todo esto es importante señalar que Conforme lo establece el artículo 58 del Reglamento Interno en concordancia con lo señalado en el artículo 37 de la Ley 675 de 2001 **INTEGRACIÓN Y ALCANCE DE SUS DECISIONES.** La asamblea general la constituirá los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados 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.

En ese orden la demandante con su apoderado no logró superar el juicio de no contradicción específico.

EXCEPCIÓN DE MÉRITO INEPTITUD SUSTANTIVA DE LA DEMANDA POR NO HABERSE DEMANDADO DIRECTAMENTE LA PERSONA JURÍDICA.

SIEMPRE, que corresponda demandar actos producidos por los propietarios u de los órganos de administración que compone una propiedad, horizontal, la demanda deberá ser dirigida contra la persona jurídica, que es la que tiene la capacidad para comparecer y representar ante la administración de justicia, para ejercer los derechos en lo que corresponda de manera judicial y extrajudicialmente. Y NO, como surge en este evento, que la demandante por intermedio de apoderado judicial, demandó la asamblea de propietarios del Conjunto Residencial de la Carrera 12 Propiedad Horizontal cuando tampoco es el nombre asignado a la copropiedad. Es decir, la persona jurídica es la persona ficticia, capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones. Pues al no haberse demandado a la persona jurídica como tal y a contrario sensu se demanda a una asamblea de propietarios como se encuentra en el libelo demandatorio de la demanda no dejará de ser una INEPTITUD SUSTANTIVA DE LA DEMANDA en razón que una asamblea general de propietarios no tiene capacidad de representación judicialmente, pues es inexistente como persona jurídica como tal.

Propiedad Horizontal
NIT. 860.026.914-1

Excepción de mérito INEPTITUD SUSTANTIVA DE LA DEMANDA POR NO HABERSE AGOTADO LA CONCILIACIÓN.

El único procedimiento válido para no agotar conciliación en los procesos declarativos, es que habiéndose solicitado medidas cautelares, las partes pueden acudir ante el juez directamente a hacer valer sus pretensiones. Así lo dispone el **Parágrafo primero del artículo 590 del CGP** el cual dispone: En todo proceso y ante cualquier jurisdicción, cuando se solicite la práctica de medidas cautelares se podrá acudir directamente al juez, sin necesidad de agotar la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad.

Nótese, que las pretensiones de la parte demandante, es solicitar la nulidad de todos los puntos de la convocatoria, no precaviendo el demandante que los ítems de la convocatoria son de carácter pecuniarios como son la cuota ordinaria mensual de la administración, los estados financieros, el presupuesto etc.

Pues siendo pecuniarios era necesario agotar la conciliación para poder acudir directamente al juez para luego se prestara la caución correspondiente que acobije los daños y perjuicios por la parálisis de los actos de administración.

Como no se agotó la conciliación, y como tampoco se solicitó la medida cautelar correspondiente, se hace menester aprobar la **excepción de mérito INEPTITUD SUSTANTIVA DE LA DEMANDA POR NO HABERSE AGOTADO LA CONCILIACIÓN.**

Excepción de mérito CARENIA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA.

" En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes casos

3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa"

Ello también atendiendo el precedente judicial sentado en las sentencias de la H. Corte Suprema de Justicia SC132-2018 de 12/02/2018; SC974-2018; 09/04/2018; SC1237-2017 de 15/08/2017, conteniendo:

"Tal codificación, en su artículo 278, prescribió que:

En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial... cuando no hubiere pruebas por practicar.

Significa que los juzgadores tienen la obligación, en el momento en que adviertan que no habrá debate probatorio o que el mismo es inocuo, de proferir sentencia definitiva sin otros trámites, los cuales, por cierto, se tornan innecesarios, al existir claridad fáctica sobre los supuestos aplicables al caso.

Esta es la filosofía que inspiró las recientes transformaciones de las codificaciones procesales, en las que se prevé que los procesos pueden fallarse a través de resoluciones anticipadas, cuando se haga innecesario avanzar hacia etapas posteriores. Por consiguiente, el respecto a las formas propias de cada juicio se ve aminorado en virtud de los principios de celeridad y economía procesal, que reclaman decisiones prontas, adelantadas con el menor número de actuaciones posibles y sin dilaciones injustificadas. Total que las formalidades estén al servicio del derecho sustancial, por lo que cuando se advierta su futilidad deberán soslayarse, como cuando en la foliatura se tiene todo el material suasorio requerido para tomar una decisión inmediata.

Adviértase señor Juez que se encuentra probada una de las excepciones contenidas en el artículo 278, como es la CARENIA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA haciéndose innecesaria la práctica del total del ritual procesal, como también que el despacho mantenga la negativa de no dar por terminado el proceso.

Propiedad Horizontal
NIT. 860.026.914-1

El deber del Juez de dictar fallo definitivo sin más trámites, por escrito y fuera de la audiencia. Es lo que la Ley Estatutaria de la Administración de Justicia señala en su artículo 4 que la administración de justicia debe ser "pronta, cumplida y eficaz". Bajo esta perspectiva, la expedición del Código General del Proceso incluyó potestades inquisitivas al juez, dejando a un lado la visión netamente dispositiva; en otras palabras, el juzgador debe procurar la realización de la eficacia de la justicia. Es así como el Código General del Proceso guarda armonía en cada una de sus normas buscando con ello la realización de los principios señalados en los artículos 2 al 14 (acceso a la administración de justicia, igualdad de las partes legalidad, tutela judicial efectiva, entre otros).

Dentro de los deberes del juez se encuentra el procurar la mayor economía procesal, dictar las providencias dentro de los términos legales y otros deberes consagrados en la ley (numerales 1,8 y 15 del artículo 42 del Código General del Proceso).

Dentro de los otros deberes que indica el numeral 15, se encuentran los señalados en otras disposiciones. Como lo es el indicado en el inciso tercero del artículo 278 (ibidem) El inciso bajo esas circunstancias impone la pretermisión de algunas etapas procesales en procura de la realización del principio de economía procesal evitando el desgaste de la administración de justicia, y procurando la realización de la eficiencia, celeridad y tutela efectiva de los derechos.

Bajo esta óptica procesal la **CARENCIA EN LA LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA**. Significa que la Asamblea General de Propietarios no tiene legitimación en la causa para comparecer ante los estrados judiciales, ni responder, en razón que como asamblea, no tiene personería jurídica.

Por ende sin dar trámite dese por terminado el presente proceso.

Solicitud de decreto de los testigos:

De conformidad con lo señalado en el artículo 208 del Código General del Proceso establece. Toda persona tiene el deber de rendir el testimonio que se le pida, excepto en los casos determinados por la ley.

En ese orden de ideas le solicito se decrete el testimonio del señor **NICOLAS CARMELO TATIS RICARDO**, persona mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número **C.C. No. 79.362.669** de Bogotá quien puede ser ubicado para su recepción en la oficina de esta administración en la carrera 12 No. 16-51 de este Edificio o al correo electrónico Edif.condominiocra12@outlook.com

Enunciación concreta de los hechos de la prueba.

Es Pertinente: porque hace alusión a la relación del medio de convicción y el objeto del proceso y significa que las pruebas ya que fue el secretario de la reunión de asamblea general de propietarios y le conciernan los hechos al debate a desarrollarse.

Es Conducente: Tiene idoneidad legal para demostrar los determinados hecho que expone la demandante.
Utilidad: La Prueba es útil tiene que ver con la suficiencia demostrativa que representa para el debate jurídico pues con el secretario de la reunión de la asamblea general de propietarios se obtiene la certeza y convencimiento de la realización de los hechos y como ocurrieron.

Por ende le solicito se decrete el testimonio del señor **NICOLAS CARMELO TATIS RICARDO**, persona mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número **C.C. No. 79.362.669** de Bogotá.

Testigo Julio Cesar Patiño Moncaleano. Persona mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número **79.316.868** de Bogotá quien es el **CONTADOR PUBLICO** y estuvo en la reunión de asamblea general de propietarios explicando la contabilidad quien puede ser ubicado para su recepción en la oficina de esta administración en la carrera 12 No. 16-51 de este Edificio o al correo electrónico Edif.condominiocra12@outlook.com

Propiedad Horizontal
NIT. 860.026.914-1

Enunciación concreta de los hechos de la prueba.

Es Pertinente: porque hace alusión a la relación del medio de convicción y el objeto del proceso y significa de las pruebas y parte de la convocatoria que se desarrolló en la reunión de asamblea general de propietarios ya que asistió y expuso los estados financieros y presupuestos de la propiedad horizontal.

Es Conducente: Tiene idoneidad legal para demostrar los determinados hecho que expone la demandante y para contradecirlos.

Utilidad: La Prueba es útil tiene que ver con la suficiencia demostrativa que representa para el debate jurídico pues con el contador público estuvo en la reunión de la asamblea general de propietarios para tener la certeza y convencimiento de la realización de los hechos y como ocurrieron.

Por ende le solicito se decrete el testimonio del señor **Julio Cesar Patiño Moncaleano**. Persona mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número **79.316.868** de Bogotá.

PRUEBAS DE LA DEFENSA:

Artículo 164 CGP. Necesidad de la prueba. Toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso. Las pruebas obtenidas con violación del debido proceso son nulas de pleno derecho.

Artículo 165 CGP. Medios de prueba. Son medios de prueba la declaración de parte, la confesión, el juramento, el testimonio de terceros, el dictamen pericial, la inspección judicial, los documentos, los indicios, los informes y cualesquiera otros medios que sean útiles para la formación del convencimiento del juez.

INTERROGATORIO DE PARTE.

El juez de conformidad con lo señalado en el artículo **198** del Código General del Proceso, podrá de oficio o a solicitud de parte ordenar la citación de las partes a fin de interrogarlas sobre los hechos relacionados con el proceso.

Por lo que necesito se decrete el **interrogatorio de parte** a la demandante **LADY NATHALY RAMIREZ QUIROGA**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía **1.023.885.214** quien puede ser ubicada en el correo electrónico ladyn.ramirezq@hotmail.com para que se sirva atender el interrogatorio de parte en este proceso como quiera que funge como demandante.

En éste orden de ideas las preguntas se formulará de manera verbal

En este orden de ideas incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen. Art. 167 CGP. Pues la parte demandante señala 28 hechos en su demanda, pero no tiene como los va probar. En este caso se hace necesario que se me tenga como prueba número uno de la defensa el reglamento de la propiedad horizontal, prueba documental que la parte demandante no aportó y como otras. Así.

Pruebas documentos.

- 1) Reglamento de Propiedad Horizontal Escritura pública No. 1511 de la Notaría Sexta del Circulo de Bogotá D.C.
- 2) Convocatoria de fecha 9 de Diciembre de 2020. Que ya está aportada con la demanda.
- 3) Acta de asistencia.
- 4) Foto de la Publicación del No. 031 con fecha 4 de enero de 2021.
- 5) Certificación de Existencia y representación legal vigencia 2022. Nueva vigencia.
- 6) Téngase como pruebas la información de los procesos que se surte en contra de los morosos procesos ejecutivos y son a los que se les lleva a cada uno de los testigos que representa al propietarios. ASÍ:

**Propiedad Horizontal
NIT. 860.026.914-1**

Juzgado 12 Civil Municipal de Ejecución de Bogotá
Proceso ejecutivo singular
Demandante: Edificio Condominio Carrera Doce P.H.
Demandado: Alvaro Briceño Gutiérrez y Ludairne Grajales
Radicación No. 2011-01414
Origen 54 Civil Municipal de Bogotá D.C.
Además si a su turno le sigue:

Juzgado 11 Civil Municipal de Ejecución de Bogotá
Proceso ejecutivo singular
Demandante: Edificio Condominio Carrera Doce Propiedad Horizontal.
Demandado: Alvaro Briceño Gutiérrez y Ludairne Grajales
Radicación No. 2016-01001
Origen 58 Civil Municipal de Bogotá D.C.

Le sigue a su turno

Juzgado 17 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá
Proceso ejecutivo singular
Demandante: Edificio Condominio Carrera Doce Propiedad Horizontal.
Demandado: Alvaro Briceño Gutiérrez y Ludairne Grajales
Radicación No. 2019-1332.

Juzgado Sexto Civil Municipal de Bogotá D.C.
Proceso verbal sumario a continuación ejecutivo singular
Demandante: Edificio Condominio Carrera Doce Propiedad Horizontal.
Demandado: Alvaro Briceño Gutiérrez y Ludairne Grajales
Radicación No. 2018-0398..

Juzgado 18 Civil Municipal de Ejecución de Bogotá D.C.
Proceso ejecutivo singular
Demandante: Edificio Condominio Carrera Doce Propiedad Horizontal.
Demandado: Ana Rocio Mora Rojas
Radicación No. 2011-1530
Origen Juzgado 60 Civil Municipal de Bogotá D.C.
Terminado por pago.

Juzgado 13 Civil Municipal de Bogotá D.C.
Proceso ejecutivo singular
Demandante: Edificio Condominio Carrera Doce Propiedad Horizontal.
Demandado: Ana Rocio Mora Rojas
Radicación No. 2016-0911
Terminado por pago.

Juzgado 5 Civil Municipal de Ejecución de Bogotá D.C.
Proceso ejecutivo singular
Demandante: Edificio Condominio Carrera Doce Propiedad Horizontal.
Demandado: Blanca Nubia Marín
Radicación No. 2010-02102
Juzgado de Origen 5 Civil Municipal de Bogotá.
Proceso vigente a la fecha.

Juzgado 7 Civil Municipal de Ejecución de Bogotá D.C.
Proceso ejecutivo singular
Demandante: Edificio Condominio Carrera Doce Propiedad Horizontal.
Demandado: Blanca Nubia Marín
Radicación No. 2015-735
Juzgado de Origen 17 Civil Municipal de Bogotá.

Propiedad Horizontal
NIT. 860.026.914-1

Proceso vigente a la fecha.

Juzgado 2 Civil Municipal de Ejecución de Bogotá D.C.

Proceso ejecutivo singular

Demandante: Edificio Condominio Carrera Doce Propiedad Horizontal.

Demandado: Victor Cárdenas Camelo

Radicación No. 2006-213

Juzgado de Origen 19 Civil Municipal de Bogotá.

Terminación por pago.

Juzgado 4 Civil Municipal de Ejecución de Bogotá D.C.

Proceso ejecutivo singular

Demandante: Edificio Condominio Carrera Doce Propiedad Horizontal.

Demandado: Victor Cárdenas Camelo

Radicación No. 2010-1761.

Juzgado de Origen 44 Civil Municipal de Bogotá.

Vigente.

Juzgado 3 Civil Municipal de Ejecución de Bogotá D.C.

Proceso ejecutivo singular

Demandante: Edificio Condominio Carrera Doce Propiedad Horizontal.

Demandado: Rosa Helena Franco de Arenas.

Radicación No. 2011-1460

Juzgado de Origen 52 Civil Municipal de Bogotá.

Proceso vigente

Juzgado 1 Civil Municipal de Ejecución de Bogotá D.C.

Proceso ejecutivo singular

Demandante: Edificio Condominio Carrera Doce Propiedad Horizontal.

Demandado: Rosa Helena Franco de Arenas.

Radicación No. 2016-879

Juzgado de Origen 46 Civil Municipal de Bogotá.

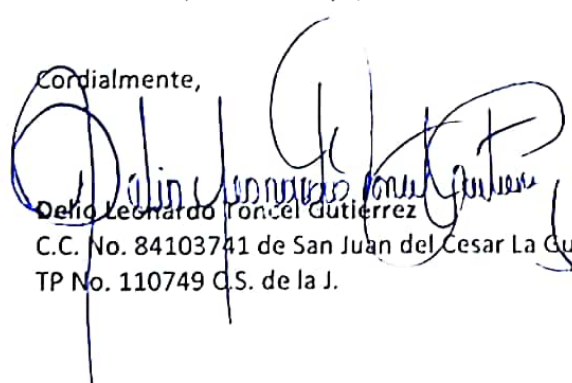
- 7) Acta No. 049 emitida por el Consejo de Administración y el Comité de convivencia por medio en la cual se sancionó a los testigos Jaime Jiménez Donoso y María Oliva Bernal.

Pruebas de oficios.

La que el Juez en su saber y entender decreta.

Para los fines pertinentes dejo presentado el traslado y contestación de la demanda.

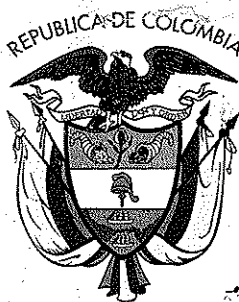
Cordialmente,



Delio Leonardo Roncel Gutiérrez

C.C. No. 84103741 de San Juan del Cesar La Guajira

TP No. 110749 C.S. de la J.



NOTARIA SEXTA

DEL CIRCULO DE BOGOTA, D.C.

CALLE 71A No. 15-22

CONMUTADOR: 540 28 20 - FAX: 312 68 86

PRIMERA COPIA DE LA ESCRITURA 1511

**EDIFICIO CONDOMINIO CARRERA 12-
PROPIEDAD HORIZONTAL**

DE FECHA : 18 DE MARZO DE 2003

**ACTO : REFORMA A REGLAMENTO DE
PROPIEDAD HORIZONTAL**

EXPEDICION: 21 DE MARZO DE 2003

EN 69 HOJAS RUBRICADAS

JUAN MANUEL BOTERO MEDINA

NOTARIO SEXTO

AA 12146438



2

PERSONAS QUE INTERVIENEN	IDENTIFICACION
GERMAN ALONSO ALDANA LEON	C.C.79.515.710

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, República de Colombia, ante mí - JUAN MANUEL BOTERO MEDINA . - Notario Sexto (60) - - - - - de este Círculo Notarial, se otorgo la escritura pública, que se consigna en los siguientes términos: -----

Compareció el señor GERMAN ALONSO ALDANA LEON, mayor de edad, vecino de esta ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía N° 79.515.710 expedida en Bogotá, quien obra en su carácter de administrador en ejercicio del EDIFICIO CONDOMINIO CARRERA 12- PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la Carrera Doce (12) número dieciséis cincuenta y uno, cincuenta y tres y cincuenta cinco (16-51/53/55) de la ciudad de Bogotá D.C., constituido en Propiedad Horizontal, según escritura número ochenta y seis treinta y tres (8633) de fecha veinte (20) de diciembre del año mil novecientos sesenta y siete (1967), otorgada por esta Notaría, con reformas según escritura número diez ochenta y cuatro (1084) del catorce (14) de marzo del año dos mil uno (2001) también de la Notaría Sexta (60) del Círculo de Bogotá, éste identificado con matrícula matriz N°.50C-1566509 y

NIT. 860.026.914-1 y quien en adelante se denominara el Edificio, nombramiento que le hizo la Asamblea General del Edificio en su reunión ordinaria del 22 de febrero de 2003, según consta en el Acta 008.

PRIMERO.- Que en su carácter anteriormente expresado y para dar cumplimiento a la Ley seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2001), eleva a Escritura Pública el nuevo Reglamento de Propiedad Horizontal del EDIFICIO CONDOMINIO CARRERA 12- PROPIEDAD HORIZONTAL, mediante el cual la Asamblea General del Edificio en reunión ordinaria del 22 de febrero de 2003, en uso de las facultades legales que le confiere la ley anteriormente citada, derogó el Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en las Escrituras Públicas N° 8633 y 1084 de la Notaría Sexta (6ª) del Círculo de Bogotá., según consta en el Acta 008.

SEGUNDO.- Que para los efectos anteriores, se protocolizan con esta escritura los siguientes documentos:

- a. Acta número 008 del veintidós (22) de febrero de dos mil tres (2003)
- b. Reglamento de Propiedad Horizontal, documento que es del tenor siguiente:

CAPITULO PRIMERO

ALCANCE Y EFECTOS

ARTICULO PRIMERO.- ALCANCE: El presente es el reglamento de propiedad del edificio denominado EDIFICIO CONDOMINIO CARRERA 12- PROPIEDAD HORIZONTAL, su alcance es el de acoger en todas sus



3

partes el Reglamento de Propiedad Horizontal y el Manual de Convivencia, y el de someter los inmuebles que conforman el

"EDIFICIO CONDOMINIO CARRERA 12- PROPIEDAD HORIZONTAL", a la Ley 675 de 2001, y de establecer la Propiedad Horizontal como persona jurídica. Para tal efecto determina la totalidad del inmueble, los bienes privados que lo conforman, los bienes de uso común; consagra los derechos y describe las obligaciones reciprocas de los copropietarios actuales y futuros y en lo pertinente, de los tenedores a cualquier título; establece las normas sobre expensas comunes para el buen funcionamiento de la Copropiedad y la forma como se gobierna la comunidad.

ARTICULO SEGUNDO: EFECTOS: Las disposiciones de este Reglamento de Propiedad Horizontal y Manual de Convivencia, del cual hacen parte integrante los planos, el proyecto de División y la Memoria Descriptiva, tienen fuerza obligatoria para el propietario actual del inmueble y para futuros adquirentes de derechos reales sobre los bienes de dominio privado en que aquél se divide, y en lo pertinente para todas las personas que a cualquier título usen o gocen dichos bienes privados. En consecuencia, toda operación que implique traspaso o enajenación de bienes de dominio privado, o constitución de cualquier derecho real, así como en la cesión de uso y/o goce de éstos a cualquier título, se entenderán incorporadas las

disposiciones de la Reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal y el Manual de Convivencia.

CAPÍTULO II

NOMBRE - PROPIETARIO Y TÍTULOS DE PROPIEDAD

ARTÍCULO TERCERO. NOMBRE DE LA PROPIEDAD

HORIZONTAL: El globo de terreno, junto con las edificaciones que en él se levantaron, sometidas por este Reglamento al régimen de propiedad horizontal, se denomina EDIFICIO CONDOMINIO CARRERA 12- PROPIEDAD HORIZONTAL

ARTÍCULO CUARTO.- PROPIEDAD Y TÍTULOS DE

DOMINIO: El EDIFICIO CONDOMINIO CARRERA 12-

PROPIEDAD HORIZONTAL, antes EDIFICIO

RESIDENCIAS CARRERA DOCE, fue propiedad de la

sociedad denominada "INVERSIONES VIGOBAL LTDA",

quien adquirió el lote de terreno sobre el cual

se encuentra construido, por aporte que hizo a

la sociedad el socio MANUEL SALVADOR VILLA

VELEZ, según consta en escritura número

veintiséis noventa y siete (2697) de mayo

quince (15) de mil novecientos sesenta y siete

(1967), otorgada en la Notaría Sexta (6ª) del

Círculo de Bogotá, en la actualidad el

edificio se identifica con la matrícula matriz

N°.50C-1566509 es de propiedad de todos y cada

uno de los copropietarios adquirientes a

cualquier título de los inmuebles que conforman

el edificio de acuerdo con los títulos de

propiedad vigentes.

CAPÍTULO III

DETERMINACIÓN DEL TERRENO

QUINTO.- DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE: El



4

edificio objeto de este
reglamento denominado
EDIFICIO CONDOMINIO CARRERA
12- PROPIEDAD HORIZONTAL,

esta ubicado en la ciudad de bogota D.C. en la
carrera doce entre calles 16 y 17 costado
occidental , y se distingue en la actual
nomenclatura urbana de Bogotá D.C., con los
números dieciséis cincuenta y uno (16-51),
dieciséis cincuenta y tres (16-53) y dieciséis
cincuenta y cinco (16-55). El lote sobre el
cual se construyó la edificación tiene una
extensión superficial de trescientos noventa
y tres metros cuadrados con ocho decímetros de
metro cuadrado (393.08 M²) del centro de la
ciudad de Bogotá D.C. y está comprendido dentro
de los siguientes LINDEROS GENERALES: POR EL
NORTE.- En treinta y uno punto ochenta y cinco
metros (31.85 mts.) con casa que es o fue de la
señora Ana Escobar de Ferro; POR EL SUR.- En
línea quebrada en trece punto noventa metros
(13.90 mts.), uno punto cuarenta y cinco metros
(1.45 ms.), diecisiete punto noventa y un
metros (17.91 mts.) con casa que es o fue de la
señora Matilde Guarnizo de Plata; POR EL
ORIENTE.- En trece punto noventa metros (13.90
mts.) con la Carrera Doce (12) de la actual
nomenclatura urbana de Bogotá; POR EL
OCCIDENTE.- En once punto setenta y cinco
metros (11.75 mts.), con propiedad que es o fue
del señor José Andrade. El edificio se

identifica con la matricula matriz N°.50C-1566509 esta construido en semisótano, ocho (8) pisos y Mezanine y costa de dos (2) locales comerciales y de treinta y seis (36) apartamentos.

CAPITULO IV

DESCRIPCION DE LOS INMUEBLES

ARTICULO SEXTO.- CLASES DE BIENES: El edificio, objeto de estas reforma de Reglamento, está diseñado y construido para someterse al Régimen de Propiedad Horizontal, se clasifica en bienes de dominio particular y en bienes comunes, de tal manera que sus propietarios serán dueños exclusivos de sus Unidades Privadas y copropietarios de los bienes de uso común participes en la Persona Jurídica, en las proporciones que se establecen en el presente Reglamento. En consecuencia, cada propietario será dueño exclusivo de su Unidad de dominio privado y tendrá su porcentaje de participación en la Persona Jurídica.

CAPITULO V

LOS BIENES DE DOMINIO PRIVADO O PARTICULAR

ARTICULO SÉPTIMO las matrículas sobre las cuales se debe registrar el presente reglamento son las que a continuación se relacionan de cada uno de los apartamentos privados, en que se encuentra divididos son:

LOCAL 01

050C-1248137

LOCAL 02

050C-117184

APARTAMENTO 001

050C-521238

AA 12146441



5

APARTAMENTO 002	050C-321673
APARTAMENTO 101	050C-937844
APARTAMENTO 102	050C-587107
APARTAMENTOUM01	050C-131178
APARTAMENTO M02	050C-136667
APARTAMENTO M03	050C-13624
APARTAMENTO M04	050C-115089
APARTAMENTO 201	050C-584744
APARTAMENTO 202	050C-396234
APARTAMENTO 203	050C-298330
APARTAMENTO 204	050C-525940
APARTAMENTO 301	050C-1083849
APARTAMENTO 302	050C-27233
APARTAMENTO 303	050C-883185
APARTAMENTO 304	050C-1462943
APARTAMENTO 401	050C-17590
APARTAMENTO 402	050C-80267
APARTAMENTO 403	050C-332758
APARTAMENTO 404	050C-352413
APARTAMENTO 501	050C-236422
APARTAMENTO 502	050C-53321
APARTAMENTO 503	050C-40833
APARTAMENTO 504	050C-197563
APARTAMENTO 601	050C-218364
APARTAMENTO 602	050C-116691
APARTAMENTO 603	050C-864466
APARTAMENTO 604	050C-412945

APARTAMENTO 701	050C-898400
APARTAMENTO 702	050C-290710
APARTAMENTO 703	050C-504294
APARTAMENTO 704	050C-1022242
APARTAMENTO 801	050C-228309
APARTAMENTO 802	050C-845959
APARTAMENTO 803	050C-233704
APARTAMENTO 804	050C-173098

ARTICULO OCTAVO.- DESTINACION Y USO: La destinación de las unidades privadas que conforman el EDIFICIO CONDOMINIO CARRERA 12- PROPIEDAD HORIZONTAL, será para vivienda familiar.

ARTÍCULO NOVENO.- USO DE LOS BIENES PRIVADOS: Cada propietario, o quien lo represente o sustituya en el uso, goce y disposición de su unidad privada a cualquier título, podrá utilizar la misma, con las personas que desee, siempre y cuando no se trate de personas de mala conducta o vida disoluta, o que perturbe habitualmente la tranquilidad de los demás ocupantes. Siendo en todo evento responsable el propietario, por los actos, acciones u omisiones de las mismas.

ARTÍCULO DECIMO.- MODIFICACIONES EN LOS BIENES PRIVADOS: En los bienes, de dominio privado o exclusivo, podrán hacerse modificaciones físicas, cuando como consecuencia de su realización surjan nuevas unidades de dominio privado. Las modificaciones físicas diferentes a las anteriores podrán ser realizadas previo en cumplimiento de los siguientes requisitos:



6

1. Que el propietario interesado obtenga previa autorización de la entidad Distrital competente, si la

naturaleza de la obra o las normas Distritales lo exigen.

2. Que la obra proyectada no comprometa la solidez, seguridad y salubridad de la edificación; que no afecte los servicios o zonas comunes ni altere las fachadas exteriores.

3. Que el propietario obtenga la previa autorización escrita del Consejo de Administración, quien solo podrá negarla cuando la obra contravenga los requisitos anteriores.

PARAGRAFO PRIMERO: Con todo, el propietario a quien se le hubiere negado por parte del Consejo de Administración, la autorización para realizar la obra proyectada, podrá acudir a la Asamblea General de Copropietarios, para que reconsidere la determinación.

ARTÍCULO ONCE.- REPARACIONES EN LOS BIENES PRIVADOS: Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato en la Unidad de Propiedad, las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicio a los bienes de uso común ó las demás propiedades privadas y responderá por tal omisión.

PARAGRAFO PRIMERO: Cuando un propietario de una Unidad privada, tenga que ejecutar una obra de remodelación en su unidad privada, deberá

seguir el siguiente procedimiento:

1. Enviar- por escrito carta al Administrador, exponiendo el caso.
2. El Administrador, debe citar- al Consejo de Administración para ser- discutida y/o aprobada dicha obra.
4. El Administrador- deberá dar- contestación por escrito de la decisión tomada por- el Consejo.
5. La contestación, tiene los recursos de reposición ante, el mismo Consejo, o el de apelación ante la Asamblea General.

PARAGRAFO SEGUNDO: Cuando las obras sean urgentes, se informara verbalmente al Administrador y se procederá inmediatamente; si se trata de un cambio de estructura, debe seguir- el mismo procedimiento y el concepto técnico.

ARTICULO DOCE.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS RESPECTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O PRIVADO: En relación con los bienes de dominio particular sus propietarios tienen las siguientes obligaciones:

1. Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del conjunto, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud



7

pública.

2. Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al conjunto o el de las personas por las que deban responder.

3. El propietario del último piso, no puede llevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. Al propietario del piso bajo le está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás, sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.

4. Las demás previstas en esta ley, en el reglamento de propiedad horizontal Manual de Convivencia.

CAPÍTULO VI

DE LOS BIENES DE PROPIEDAD COMUN

ARTICULO TRECE.- ALCANCE Y NATURALEZA: son bienes de propiedad común y del dominio inalienable e indivisible de todos los Copropietarios del Conjunto, como se indica en los planos de Propiedad Horizontal que se protocolizaron con la escritura número ochenta

y seis treinta y tres (8633) de fecha veinte (20) de diciembre del año mil novecientos sesenta y siete (1967) de la Notaría Sexta (6ª) del Círculo de Bogotá, los necesarios para la existencia, seguridad, conservación del edificio y que permitan a los propietarios el buen uso y goce de las unidades privadas, además de aquellos que tienen la calidad de comunes por- disponerlos así éste Reglamento.

ARTICULO CATORCE.- DETERMINACIÓN BIENES DE USO COMUN ESENCIALES: Son bienes de uso común esenciales del edificio, los que a continuación se relacionan en forma enunciativa y no limitativa:

1. El lote de terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básico tal como se alinderó en el artículo 5°.

2. Los cimientos y fundaciones que inician la estructura de la edificación.

3. Los entrepisos y placas de concreto, los muros de carga, los muros de cierre, los muros de las fachadas, tanto internos como externos, los muros medianeros entre Unidades Privadas, y demás elementos que forman la estructura de la edificación.

4. Las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

5. Las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados,

6. Las instalaciones generales de energía, desde el punto conexión a las redes de la



8

Empresa de Energía Eléctrica hasta la entrada de cada unidad privada.

7. Las instalaciones de acueducto, desde el punto de conexión a las redes de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado hasta la entrada de cada unidad privada.

8. Las instalaciones generales de teléfono, desde el punto de conexión a la red de la Empresa de Teléfonos, hasta la entrada de cada unidad privada.

9. Las instalaciones y lámparas para energía de zonas comunes, lo mismo que las instalaciones de acueducto para el aseo y mantenimiento de las zonas comunes.

10. Los buitrones de instalaciones eléctricas, hidráulicas y los de ventilación.

11. Las bajantes de aguas lluvias y negras.

12. La puerta y el hall de entrada del edificio, los halles de acceso, las escaleras y los corredores de circulación en cada uno de los pisos.

13. Los vacíos en todo su volumen sobre estas dependencias, el espacio aéreo o vuelo sobre el suelo y el Edificio.

14. El tanque de agua, el cuarto de bomba, el jardín, los cuartos de portería y control, el cuarto de aseo, el ascensor, el cuarto de basuras, la terraza, los cuartos de maquinas, citófono, los accesorios y acabados de los

bienes comunes.

15. En general, todas aquellas sobre los cuales ninguno de los propietarios pueda alegar un derecho de propiedad exclusivo, por razón de su misma naturaleza y/o por no haberle sido expresamente adjudicado como tal en el presente reglamento y en el respectivo título de dominio.

Áreas de los bienes comunes en metros cuadrados

COEF.

SEMISÓTANO: Rampa de acceso, escaleras, cuarto de bombas, tanque de agua, hall, jardín, cuarto de energía, muros, columnas y fachada.	42.34 M2
PRIMER PISO: Puerta principal, hall de entrada, cuarto portería y control con baño, cuarto basuras, escaleras, cuarto aseo, hall ascensor, acceso escaleras, muros, columnas y fachadas.	91.30 M2
MEZANINE: Acceso escaleras, shut de basuras, hall, muros, columnas, fachadas.	22.06 M2
SEGUNDO PISO: Acceso escaleras, shut de basuras, hall, muros, columnas, fachadas.	22.06 M2
TERCER PISO: Acceso escaleras, shut de basuras, hall, muros, columnas, fachadas.	22.06 M2
CUARTO PISO: Acceso escaleras, shut de basuras, hall, muros, columnas, fachadas.	22.06 M2
QUINTO PISO: Acceso escaleras, shut de basuras, hall, muros, columnas, fachadas.	22.06 M2
SEXTO PISO: Acceso escaleras, shut de basuras, hall, muros, columnas, fachadas.	22.06 M2



9

SÉPTIMO PISO: Acceso escaleras, shut de
basuras, hall, muros, columnas, fachadas. 22.06 M2

OCTAVO PISO: Acceso escaleras, shut de
basuras, hall, muros, columnas, fachadas. 22.06 M2

TERRAZA: Acceso escaleras, lavaderos,
los vacíos en todo su volumen sobre estas
dependencias, muros y columnas. 111.98 M2

cuarto maquinas de ascensor, cuarto
contadores de agua, shut basuras, hall,
muros columnas, fachadas: 16.29 M2

LOTE DE TERRENO..... 393.08 M2

**ARTICULO QUINCE.- BIENES COMUNES NO
ESSENCIALES**, son bienes de uso común no
esenciales y de propiedad de todos los
copropietarios del edificio los que a
continuación se relacionan:

1. La motobomba
2. el citófono
3. los lavaderos
4. los demás que no se reputan como
esenciales

**PARAGRAFO PRIMERO.- MUROS ESTRUCTURALES Y
DIVISORIOS:** Todos los muros que se encuentran
en el interior de los apartamentos son
estructurales, por lo cual no se puede
modificar o demoler.

PARAGRAFO SEGUNDO.- FACHADAS: Todas los muros

que conforman fachadas exteriores e interiores, tienen la calidad de bienes de uso común. Las ventanas exteriores de las unidades privadas tienen la calidad de bienes privados pero por formar parte de las fachadas, está limitada en cuanto a sus modificaciones. Así, queda prohibido variar en cualquier forma el tipo de ventanas o vidrios, aumentar o disminuir su número o modificar en alguna forma su diseño; lo mismo se aplicará a las puertas de entrada a cada unidad privada, salvo cuando en ambos casos, medie acuerdo unánime de los copropietarios en la Asamblea General.

ARTICULO DIECISEIS.- USO DE LOS BIENES COMUNES: Cada propietario, podrá servirse de los bienes de uso común, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás propietarios. En su uso los propietarios estarán obligados a observar el máximo de diligencia y cuidado y responderán hasta la culpa leve por el perjuicio que por su negligencia o mal uso se puedan ocasionar.

ARTICULO DIECISIETE.- DIVISION DE LOS BIENES COMUNES: Mientras exista el Edificio, ninguno de los copropietarios podrán pedir la división del suelo y de los demás bienes comunes. Únicamente se podrá solicitar la división de dichos bienes, si el Edificio se destruyere totalmente o en proporción no menor del 75% del área construida del _____



10

Edificio.

ARTICULO DIECIOCHO.-
SOSTENIMIENTO DE LOS BIENES
COMUNES: El sostenimiento,

reparación, conservación y reposición de los bienes comunes será a cargo de la totalidad de los copropietarios del Edificio, para lo cual contribuirán con las expensas comunes en la forma establecida en el presente Reglamento, de acuerdo con los coeficientes de Copropiedad.

ARTICULO DIECINUEVE.- RÉGIMEN LEGAL DE LOS ELEMENTOS DE DOTACIÓN: Los bienes comunes esenciales y no esenciales de todos los copropietarios, podrán ser enajenados para efectos de su reemplazo, por desuso, desperfectos o reformas necesarias para el mejor funcionamiento del Edificio, mediante la decisión tomada por la Asamblea General, de conformidad con lo establecido en éste Reglamento.

ARTICULO VEINTE.- DESAFECTACION DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES. Previa autorización de las autoridades municipales o distritales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la Asamblea General, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del Edificio, podrá desafectar la calidad de común de

bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal.

PARAGRAFO PRIMERO: Sobre los bienes privados que surjan como efecto de la desafectación de bienes comunes no esenciales, podrán realizarse todos los actos o negocios jurídicos, no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno, y serán objetivo de todos los beneficios, cargas e impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria. Para estos efectos el administrador- del Edificio, actuará de conformidad con lo dispuesto por la Asamblea General en el acto de desafectación y con observancia las previsiones contenidas en el reglamento de propiedad horizontal.

PARAGRAFO SEGUNDO: No se aplicarán las normas aquí previstas a la desafectación de los bienes comunes muebles y a los inmuebles por destinación o por adherencia, no esenciales, los cuales por- su naturaleza son enajenables. La enajenación de estos bienes se realizará de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

ARTICULO VEINTIUNO.- PROCEDIMIENTO PARA LA DESAFECTACION DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES:

La desafectación de bienes comunes no esenciales, implicará una reforma al reglamento de propiedad horizontal, que se realizará por medio de escritura pública con



11

la cual se protocolizará el acta de autorización de la Asamblea General de Copropietarios y las

aprobaciones que hayan sido indispensables obtener de conformidad con el artículo precedente. Una vez otorgada esta escritura, se registrará en la oficina de registros de instrumentos públicos, la cual abrirá el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente.

En la decisión de desafectar un bien común no esencial se entenderá comprendida la aprobación de los ajustes en los coeficientes de copropiedad como efecto de la incorporación de nuevos bienes privadas del Edificio.

ARTICULO VEINTIDOS.- MEJORAS VOLUNTARIAS EN LOS BIENES DE USO COMÚN: Cuando sea necesario o conveniente efectuar mejoras voluntarias físicas en los bienes de uso común, se observara el siguiente procedimiento:

- a) La Asamblea General hará los estudios técnicos necesarios y aprobará la modificación y/o mejora, asignándole la partida en el presupuesto de gastos, aprobado; el administrador, ejecutará la modificación, con el visto bueno del Consejo de Administración.
- b) Cuando se trate de mejoras y/o modificaciones físicas, no previstas expresamente en el Presupuesto anual, aprobado por la Asamblea de; respectivo proyecto, se deberá presentar por parte del Consejo a la

Asamblea General para su aprobación, se requerirá la mayoría calificada que represente el 70% de los coeficientes de copropiedad que integran el Edificio.

ARTICULO VEINTITRÉS.- MODIFICACIONES EN EL GOCE DE LOS BIENES DE USO COMÚN: La Asamblea General será el órgano encargado de autorizar modificaciones en el goce de los bienes y zonas de uso común, previo estudio por parte del Consejo de Administración, aprobación que requerirá de la mayoría calificada del 70% de los coeficientes que integran el Edificio, salvo cuando la modificación proyectada busque eliminar el uso exclusivo asignado a los propietarios de Unidades Privadas, caso en el cual además de la mayoría prevista se requiere el voto favorable del respectivo propietario afectado. La Asamblea General de Propietarios, por mayoría calificada que represente por lo menos el 70% de los coeficientes de Participación de los votos que la integran, podrá desafectar de dicho uso o servicio común los bienes que no resulten necesarios para tal fin, y proceder en su división o enajenación si esto conviniera. En este caso, se protocolizarán con la correspondiente escritura, la decisión de la Asamblea y las autorizaciones que hayan sido indispensables obtener, entre las cuales figurará necesariamente el permiso de la autoridad Distrital, Municipal o Departamental si fuere el caso.



12

También son enajenables y divisibles estos bienes en los demás casos contemplados por la Ley. Siempre que la

Asamblea General se ocupare de la desafectación de uno de los bienes de uso o servicio común, deberá examinar el perjuicio que pueda ocasionarse a cualquiera de los propietarios de los bienes privados, ordenando la correspondiente indemnización y quedando a salvo la facultad del propietario mencionado para ejercitar las acciones que le correspondan para el reconocimiento de sus derechos.

ARTÍCULO VEINTICUATRO.- REPARACIONES EN LOS BIENES DE USO COMÚN: Es función de la Asamblea General, la aprobación de reparaciones y mejoras en los bienes de uso común no esenciales, de acuerdo con propuesta que habrá de presentarle el Consejo de Administración. Lo anterior, siempre y cuando tales reparaciones no estén incluidas en el presupuesto ordinario de gastos y su costo exceda dos (2) salarios mínimos mensuales legales vigentes, pues en caso contrario no se requerirá tal autorización.

No obstante lo anterior, en caso de reparaciones necesarias urgentes por inminente peligro de ruina del inmueble o grave amenaza para la seguridad o salubridad de sus moradores, el administrador deberá proceder a

su inmediata realización, sin esperar órdenes o autorizaciones de ningún otro órgano.

CAPÍTULO VII

DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO PERSONA JURÍDICA

ARTÍCULO VEINTICINCO.- OBJETO DE LA PERSONA JURÍDICA: El EDIFICIO CONDOMINIO CARRERA 12- PROPIEDAD HORIZONTAL, está conformado como persona jurídica, por- todos los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir- la ley y el reglamento de propiedad horizontal. COPIADA DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

PARAGRAFO: Las propiedades horizontales que a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley, no posean medidor individual para las unidades privadas que la integran, podrán instalarlos si lo aprueba la asamblea general con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes privados que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes del respectivo edificio o conjunto.

ARTICULO VEINTISEIS.- NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS: La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro en relación con las actividades propias de su objeto social. ANEXO A LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL



13

ARTICULO VEINTISIETE.-

RECURSOS PATRIMONIALES. Los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán

conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.

ARTICULO VEINTIOCHO.- FONDO DE IMPREVISTOS: La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes.

La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año.

El administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general, en su caso, y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

PARAGRAFO PRIMERO.- El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo

referido, sólo podrá aprobarse cuando los recursos del fondo de que trata este artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo.

ARTÍCULO VEINTINUEVE.- FORMACIÓN E INCREMENTO:

El Fondo de imprevistos se formará e incrementará con los siguientes ingresos:

- a) El 1% de las cuotas ordinarias con que deben contribuir los propietarios para el sostenimiento de la persona jurídica durante el primer año.
- b) Los provenientes de intereses de mora, multas, etc. previstos como sanciones en éste Reglamento o por la Asamblea de Propietarios.
- c) Los resultantes de superávit de ejecución del presupuesto anual de gastos, en cuanto la Asamblea de Propietarios no dispusiere absolverlos en el presupuesto subsiguiente.
- d) Los producidos por los valores en que se invierta el mismo fondo de imprevistos.
- e) Los adquirentes lícitamente por la Persona Jurídica por cualquier otro concepto.
- f) Se incrementará en un porcentaje de recargo no inferior al 1% sobre el presupuesto anual de gastos comunes.

PARAGRAFO: La Asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el 50% del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. El Administrador podrá ~~disponer de tales recursos, previa aprobación~~



14

de la Asamblea General en cada caso.

ARTÍCULO TREINTA.- MANEJO E INVERSIONES:

Mientras la Asamblea de Propietarios no disponga otra cosa, el fondo de imprevistos se manejará por el Administrador en forma separada de los ingresos ordinarios de la Persona Jurídica debiendo mantenerse invertido en valores de fácil y pronta liquidez. Cuando la Asamblea lo apruebe previa y expresamente, el fondo de imprevistos podrá invertirse en mejoras a los bienes de uso común.

ARTICULO LOTREINTAYUNO.- ORGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN: Los órganos de Administración de la persona jurídica materia del presente Reglamento, son los siguientes:

1. Asamblea General de Copropietarios.
2. Consejo de Administración.
3. Administrador.

ARTÍCULO TREINTA Y DOS.- CUENTAS BANCARIAS E INVERSIONES: El Administrador de la copropiedad del EDIFICIO CONDOMINIO CARRERA 12- PROPIEDAD HORIZONTAL podrá abrir cuentas bancarias o de ahorros o incluso inversiones temporales en cualquier clase de activos

financieros, que no impliquen riesgos financieros, y que consideren necesarios para el adecuado manejo y depósito de los dineros provenientes de las cuotas de administración, contribuciones, fondo de imprevistos y demás ingresos que se causen con ocasión de la propiedad horizontal.

PARAGRAFO PRIMERO: la Asamblea o el Consejo de Administración reglamentará las cuantías y verificarán los movimientos de las cuentas y/o inversiones financieras.

PARAGRAFO SEGUNDO: Los documentos en que constan estas inversiones son de la contabilidad y de toda la documentación propia de la copropiedad, siendo responsabilidad del Administrador la guarda y custodia de los mismos.

ARTÍCULO TREINTA Y TRES.- PERÍODO PRESUPUESTAL Y ESTADOS FINANCIEROS: El período presupuestal en que debe aplicarse las inversiones, gastos, ingresos y demás erogaciones será el comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de cada año. Llegada ésta última fecha el Administrador cortará las cuentas de dicho año y procederá a elaborar el inventario y los estados financieros y económicos de la propiedad horizontal, junto con el proyecto de presupuesto para el siguiente período. Estos documentos y las cuentas, deberán presentarse a consideración de la Asamblea General en la reunión ordinaria siguiente. En caso de que la



15

Asamblea General no apruebe en la reunión ordinaria correspondiente, el presupuesto de ingresos y gastos aplicables para el período correspondiente, registrará el presupuesto aprobado para el periodo inmediatamente anterior, incrementado en el porcentaje que aumente para el año inmediatamente anterior sobre el índice de precios al Consumidor, certificado por el DANE y Decretado por el Gobierno Nacional: No obstante, conforme al presente Reglamento podrá para tal efecto convocarse Asamblea extraordinaria.

ARTÍCULO TREINTA Y CUATRO.- DÉFICIT PRESUPUESTAL: Cuando las sumas presupuestadas resultaren insuficientes, el Consejo de Administración por intermedio del Administrador, convocará inmediatamente a una Asamblea extraordinaria y solicitará los reajustes del caso en la liquidación de las cuotas a pagar por cada propietario. La Asamblea procederá a decretarlos indicando la forma y oportunidad de pago de dichos reajustes.

ARTÍCULO TREINTA Y CINCO.- PRESUPUESTO PROVISIONAL: Si transcurriera el mes de Marzo sin que la Asamblea General Ordinaria anual de Copropietarios se haya reunido y aprobado el presupuesto anual y hasta tanto la Asamblea

SECRETARIA SESTA

decida lo pertinente, el presupuesto, elaborado por el Administrador y aprobado por el Consejo de Administración, tendrá vigencia provisional; por lo tanto todos los propietarios están obligados a efectuar el pago de sus cuotas, conforme a esta liquidación que con base en tal presupuesto haga el Administrador.

CAPITULO VIII

LOS COEFICIENTES DE LA COPROPIEDAD

ARTICULO TREINTA Y SEIS.- PORCENTAJES DE PARTICIPACIÓN: Se ha asignado a la totalidad del inmueble un valor convencional equivalente a CIEN POR CIENTO (100.00%). El Porcentaje de Participación con la Persona Jurídica, será el resultante de dividir el área de cada unidad privada por el área total privada de la edificación. Estos porcentajes serán el índice o medida del derecho de cada propietario sobre la totalidad del inmueble y estén indicados en la tabla que se dará a continuación y establecen la proporción de cada uno de los propietarios sobre los bienes de uso común. Así mismo, de acuerdo con éstos porcentajes se conformarán las mayorías para el quórum en Asambleas para solicitar la convocatoria a Asambleas Extraordinarias y para lo relativo a decisiones.

TABLA DE COEFICIENTES %

NUMERO	UNIDAD	COEFICIENTE	NUMERO	UNIDAD	COEFICIENTE
--------	--------	-------------	--------	--------	-------------

AA 12146457



16

NUMERO	UNIDAD	COEFICIENTE	NUMERO	UNIDAD	COEFICIENTE
1	Local 01	1.40%	20	Apto.402	2.56%
2	Local 02	2.95%	21	Apto.403	2.50%
3	Apto.001	3.70%	22	Apto.404	2.37%
4	Apto.002	4.54%	23	Apto.501	2.70%
5	Apto. 101	2.49%	24	Apto.502	2.56%
6	Apto. 102	3.79%	25	Apto.503	2.50%
7	Apto. M01	2.44%	26	Apto.504	2.37%
8	Apto. M02	2.91%	27	Apto.601	2.70%
9	Apto. M03	2.50%	28	Apto.602	2.56%
10	Apto. M04	2.37%	29	Apto.603	2.50%
11	Apto. 201	2.70%	30	Apto.604	2.37%
12	Apto. 202	2.56%	31	Apto.701	2.70%
13	Apto. 203	2.50%	32	Apto.702	2.56%
14	Apto. 204	2.37%	33	Apto.703	2.50%
15	Apto. 301	2.70%	34	Apto.704	2.37%
16	Apto. 302	2.56%	35	Apto.801	2.70%
17	Apto. 303	2.50%	36	Apto.802	2.56%
18	Apto. 304	2.37%	37	Apto.803	2.50%
19	Apto. 401	2.70%	38	Apto.804	2.37%

ARTÍCULO TREINTA Y SIETE.- PARTICIPACION EN LAS EXPENSAS COMUNES: Para los efectos de que

trata el Artículo 29 de la Ley 675 de 2001, sobre obligaciones de pago de las expensas comunes de todos los copropietarios; cada propietario deberá contribuir con los gastos de administración, funcionamiento, sostenimiento, reparación y reposición de los bienes de uso común y al pago de prima de seguro de incendio y terremoto, en proporción a los Porcentajes de Participación establecidos en el Artículo anterior.

CAPÍTULO IX

CONTRIBUCION A LOS COPROPIETARIOS

ARTÍCULO TREINTA Y OCHO.- EXPENSAS COMUNES NECESARIAS Y EXTRAORDINARIAS: Los Copropietarios de los bienes privados del EDIFICIO CONDOMINIO CARRERA 12- PROPIEDAD HORIZONTAL, están obligados a contribuir al pago de las expensas ordinarias y extraordinarias, requeridas por la administración para la prestación debida y oportuna de los servicios y bienes de la Copropiedad, que permitan garantizar la prestación de los servicios y bienes de la Copropiedad, la existencia, seguridad, estabilidad, salubridad, mantenimiento y conservación de los bienes comunes esenciales y no esenciales, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.

PARAGRAFO PRIMERO.- SOLIDARIDAD: Para efectos de las expensas comunes ordinarias y/o extraordinarias, existirá solidaridad en su



17

pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado.

Igualmente, existirá solidaridad en su pago, entre el propietario anterior- y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones o las expensas comunes, expedido por- el representante legal de la copropiedad. En caso de no contarse con el indicado paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador- de la Copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad.

PARAGRAFO SEGUNDO.- Cuando el dominio de un bien privado pertenezca en común y pro indiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes, correspondiente a dicho bien, sin perjuicio de repetir- lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda. La obligación

de contribuir oportunamente con las expensas comunes del Edificio, se aplica aún cuando un propietario no ocupe su bien privado o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

PARAGRAFO TERCERO.- La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto se aplica aún cuando un propietario ni ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

PARAGRAFO CUARTO.- PAGO DE EXPENSAS: Los copropietarios de apartamentos, deberán pagar las expensas causadas sin consideración a las personas que usen o gocen las unidades privadas. Los pagos se dispondrán durante los primeros diez (10) días de cada mes, en la forma que se establezca por parte de la Asamblea General.

PARAGRAFO QUINTO.- INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE LAS EXPENSAS: El retardo en el cumplimiento del pago de expensas, causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces (1.5) el interés bancario corriente, certificado por- la Superintendencia Bancaria, o la Autoridad a quien corresponda dicha función, sin perjuicio que la Asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior, el cual deberá ingresar al fondo de imprevistos. (Art. 30 Ley 675 de 2.001).



18

PARAGRAFO SEXTO.- LISTA DE DEUDORES: Mientras subsista este incumplimiento, la

administración cuenta con amplia facultad para

publicar en las áreas comunes, o áreas destinadas para fijar avisos o carteles de la Copropiedad, lista que indique de manera clara la siguiente información: nombre del deudor, número del inmueble privado, valor adeudado, período de mora. La información que se consagre en dichas listas, debe corresponder de manera estricta a la información de mora del citado deudor. Igualmente, en la convocatoria a Asamblea y en el acta de la Asamblea se incluirá la información correspondiente a cartera morosa. Se entiende por mora, el no-cumplimiento de las obligaciones con la Copropiedad, en las oportunidades debidamente establecidas.

PARAGRAFO SÉPTIMO.- PROCEDIMIENTO EJECUTIVO: Las contribuciones a cargo de los propietarios en virtud de decisiones válidas de la Asamblea, con las formalidades previstas en éste Reglamento, serán exigibles por- vía ejecutiva. Cuando se reporte mora superior a tres (3) meses, el Administrador debe proceder de inmediato, nombrando un Abogado, los honorarios del Abogado, los gastos prejudiciales y jurídicos, serán de cargo del propietario renuente.

El Título Ejecutivo estará constituido por la copia autenticada del Acta correspondiente a la reunión de la Asamblea, en la que conste el nombramiento del representante legal de la persona jurídica, la certificación del Administrador sobre la existencia y monto de la deuda a cargo del propietario deudor. Siendo anexos de la demanda: el poder debidamente otorgado al abogado, el certificado de la existencia y representación legal de la persona jurídica, el certificado de intereses expedido por la superintendencia Bancaria o la entidad que haga sus veces.

ARTÍCULO TREINTA Y NUEVE.- CARACTER DE LAS CUOTAS DE SOSTENIMIENTO: Las cuotas con que deben contribuir los Copropietarios, afectarán los bienes del deudor, inclusive el bien de dominio privado con el que responderá por ellas, pasando de un titular a otro sin que por ello cesen las obligaciones a favor de la Persona Jurídica.

ARTÍCULO CUARENTA: IMPUESTOS Y TASAS: Los impuestos y tasas que afecten las Unidades Privadas serán cubiertos en forma independiente por sus respectivos propietarios; incluyendo dicho pago los impuestos o gravámenes predicables respecto de bienes comunes del Edificio.

CAPITULO X

SEGUROS, RECONSTRUCCION Y EXTINCION DE LA COPROPIEDAD



19

ARTÍCULO CUARENTA Y UNO.-**SEGUROS:** La copropiedad

obligatoriamente constituirá pólizas de seguros que cubran los riesgos de

incendio y terremoto de los bienes comunes, susceptibles de ser asegurados, que garanticen la construcción total de los mismos. La cuantía se fijará anualmente por la Asamblea de Propietarios. Si ésta omitiere hacer dicha fijación anual, lo hará el Consejo de Administración. Si dicho consejo incurriere también en esta omisión, el Administrador cuidará siempre de renovar el seguro contra incendio y terremoto en cuantía suficiente para que a cargo de los propietarios no haya ninguna clase de coaseguro, y quede a cargo de la compañía aseguradora la total indemnización del siniestro. Al pago de las primas anuales de estos seguros contribuirán todos los copropietarios de acuerdo con los porcentajes de participación.

ARTÍCULO CUARENTA Y DOS.- INSUFICIENCIA DE

INDEMNIZACION: Si la indemnización no alcanzare para la reparación total de los daños causados, la Asamblea, con una mayoría del 70% de los porcentajes de participación, decidirá si es del caso decretar una cuota extraordinaria a cargo de todas los propietarios a fin de completar la

reconstrucción; si no se aprobare esta contribución extraordinaria, se distribuirá la indemnización en proporción al derecho de cada cual, según la tabla de porcentajes de participación, previa asignación de, la suma necesaria para la remoción de escombros.

ARTÍCULO CUARENTA Y TRES.- SEGURO DE BIENES DE DOMINIO PRIVADO: Los bienes de dominio privado o particular, cada propietario estará obligado a contratar y mantener vigente un seguro contra incendio y terremoto de su unidad privada por- un valor que permita su reconstrucción en caso de siniestro.

ARTICULO CUARENTA Y CUATRO.- INDEMNIZACIONES POR SEGUROS: Las indemnizaciones provenientes de seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción de la copropiedad en los casos en que éste sea procedente. En caso de que el inmueble no pueda ser-reconstruido el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables.

PARAGRAFO PRIMERO: REMOCIÓN DE ESCOMBROS: Cuando la Asamblea de Propietarios disponga que las indemnizaciones provenientes de seguros, fueren repartidas entre los propietarios, de acuerdo con lo dispuesto en el capítulo octavo de este reglamento, será ~~obligatorio antes de proceder a repartir la~~



20

indemnización, efectuar la
remoción total de

los escombros, con los

dineros de la indemnización.

ARTICULO CUARENTA Y CINCO.- RECONSTRUCCIÓN

OBLIGATORIA: Se procederá a la reconstrucción
de la Copropiedad en los siguientes eventos:

1. Cuando la destrucción o deterioro de la
Copropiedad fuere inferior al setenta y cinco
por ciento (75%) de su valor comercial.

2. Cuando no obstante la destrucción o
deterioro superior al setenta y cinco por
ciento (75%) de la copropiedad, la Asamblea
General decida reconstruirlo, con el voto
favorable de un número plural de propietarios
que representen al menos el setenta por
cientos (70%) de los coeficientes de
propiedad.

PARAGRAFO: Reconstruida la copropiedad,
subsistirán las hipotecasy gravámenes en las
mismas condiciones en que fueron constituidos,
salvo que la obligación garantizada haya sido
satisfecha.

ARTICULO CUARENTA Y SEIS.- RECONSTRUCCIÓN

PARCIAL DE LA COPROPIEDAD: Se deberá atender-
la reconstrucción, cuando no sea posible
extinguir parcialmente la propiedad
horizontal, conforme reza este reglamento. La

~~reconstrucción deberá ejecutarse en todos los~~

casos de conformidad con los planos aprobados, salvo que su modificación se hubiere dispuesto cumpliendo previamente la autorización de la entidad competente. Si la destrucción no fuere de tal gravedad, los copropietarios están obligados a reparar la copropiedad, sujetándose a las reglas siguientes:

1.) Cada propietario deberá concurrir a la reparación de los bienes comunes con una suma de dinero proporcional a los derechos que sobre ellos tenga.

2.) Dicha cuota, acordada en la Asamblea que se celebre de conformidad al reglamento, será exigible ejecutivamente, con arreglo a lo dispuesto en las disposiciones legales y reglamentarias, y el Administrador- estará obligado a cobrarla, so pena de responder de todo perjuicio. Las reparaciones internas de cada unidad, serán de cargo exclusivo del respectivo propietario; pero estará obligado a realizar- todas aquellas que conciernen a la conservación o permanente utilidad de la Copropiedad. Si por no realizarse oportunamente estas reparaciones disminuyese el valor- de la Copropiedad EDIFICIO CONDOMINIO CARRERA 12- PROPIEDAD HORIZONTAL, o se ocasionan graves molestias, o se expusiera a algún peligro a los demás propietarios, el infractor responderá de todo perjuicio.

ARTICULO CUARENTA Y SIETE.- EXPENSAS DE RECONSTRUCCIÓN: Las expensas de reconstrucción



21

parcial o total de las zonas comunes, estarán a cargo de todos los Copropietarios de acuerdo con sus coeficientes de Copropiedad.

ARTICULO CUARENTA Y OCHO.- HIPOTECAS: En caso de existir hipotecas cuando se reconstruya la copropiedad del EDIFICIO CONDOMINIO CARRERA 12- PROPIEDAD HORIZONTAL, total o parcialmente, subsistirán estas en las condiciones anteriores. Los acreedores hipotecarios quedan autorizados para dividir las hipotecas constituidas a su favor sobre la copropiedad, entre las diferentes unidades privadas a prorrata al valor de cada una de ellas. Una vez inscrita la división de la hipoteca en la oficina de instrumentos públicos, los propietarios de la respectiva unidad privada serán responsables exclusivamente, de las obligaciones inherentes a los respectivos gravámenes.

ARTICULO CUARENTA Y NUEVE.- CAUSALES DE EXTINCION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL: La propiedad Horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales:

1. La destrucción o deterioro total de las construcciones que hacen parte de la propiedad en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) de la copropiedad, salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la

reglamentación que para tal efecto disponga el Gobierno Nacional.

2. La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre los bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos, o sobre la edificación en general.

3. La orden de autoridad judicial o Administrativa.

PARAGRAFO: En caso de demolición o destrucción total de la Copropiedad, el terreno sobre el cual se encontraba construida seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados.

ARTICULO CINCUENTA - PROCEDIMIENTO: La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causales antes mencionadas, una vez se eleva a escritura pública la decisión de la Asamblea General de propietarios o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la oficina de registro de instrumentos públicos.

ARTICULO CINCUENTA Y UNO.- DIVISION DE LA COPROPIEDAD: Registrada la escritura de extinción de la propiedad horizontal, la copropiedad sobre el terreno y los demás ~~bienes comunes deberá ser objeto de división~~



22

dentro de un plazo no superior a un (1) año. Para tales efectos, cualquiera de los Copropietarios o el Administrador, podrá solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente, o se vendan para distribuir su producto entre los primeros o a prorrata de sus coeficientes de copropiedad. La división tendrá preferencia si los bienes comunes son susceptibles de ser divididos materialmente en porciones sin que se deprecien por su fraccionamiento siempre y cuando las normas urbanísticas lo permitan. Se optará por la venta en caso contrario. Al respecto, se aplicarán las normas sobre división de comunidades dispuestas en la legislación vigente para el momento en que se deba atender la misma.

ARTICULO CINCUENTA Y DOS: LIQUIDACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA: Una vez se registre la extinción total de la propiedad horizontal, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica, la cual conservará su capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin. Actuará como liquidador el Administrador, previa presentación y aprobación de cuentas, salvo decisión de la Asamblea General o disposición legal en contrario. Para efectos de la extinción de la persona jurídica, el Acta de Liquidación final

deberá registrarse ante la entidad responsable de certificar sobre su existencia o representación legal.

CAPITULO XI

DERECHOS - OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS COPROPIETARIOS

ARTICULO CINCUENTA Y TRES.- DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS: Son derechos de los propietarios:

1. Cada propietario tendrá sobre su Unidad Privada un derecho de dominio exclusivo regulado por las normas generales del Código Civil y leyes complementarias y por las especiales que para el Régimen de Propiedad Horizontal consagró la Ley 675 de 2001 y sus decretos reglamentarios.
2. De conformidad con lo anterior, cada copropietario podrá enajenar, gravar, dar en anticresis o ceder la tenencia de su unidad de dominio privado o a cualquier título, con las limitaciones impuestas por la Ley y este Reglamento, y en general cualesquiera de los actos a que faculta el derecho de dominio.
3. Servirse de los bienes de uso común, siempre que lo haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos y sin perjuicio de uso legítimo de los demás propietarios y usuarios.
4. Disfrutar de los servicios de uso común aprobados por la Asamblea General.



23

5. Solicitar de la Administración cualesquiera de los servicios que ésta deba prestar de acuerdo con lo establecido por la Asamblea, el Consejo de Administración y este Reglamento.

6. Intervenir en las deliberaciones de las Asambleas de Propietarios con derecho a voz y voto.

7. Solicitar al Administrador la ejecución de las sanciones impuestas por los entes competentes de conforme a la ley, o las disposiciones reglamentarias.

8. Solicitar al Administrador la convocatoria a Asambleas Ordinarias o Extraordinarias de conformidad con lo establecido en este Reglamento.

9. Solicitar al Administrador la debida información contable, junto con el informe del Revisor Fiscal en la forma anual y/o en cualquier momento cuando a bien lo tenga.

10. Ser atendido debida y oportunamente por la Administración o Consejo de Administración, frente a pronunciamientos o denuncias que formule ante dichos órganos.

11. Dar conocimiento de las infracciones o violaciones a la ley o al reglamento, a fin de que se disponga por parte de la Administración el ejercicio de las acciones legales

pertinentes y reglamentarias del caso.

ARTICULO CINCUENTA Y CUATRO.- OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS O TENEDORES DE AREAS PRIVADAS: Sin perjuicio de las obligaciones instituidas por a ley e incorporadas en el Reglamento de propiedad horizontal, son también obligaciones de los propietarios, residentes y visitantes de la copropiedad, las siguientes:

1) Dar a las unidades de dominio privado la destinación especificada señalada en este Reglamento. La destinación inicial señalada en este Reglamento sólo podrá ser variada con la autorización de la Asamblea General.

2) Contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación, reparación y reposición de los bienes comunes, de acuerdo con los coeficientes en la forma y términos que se establecen en este Reglamento.

3) Ejecutar oportunamente las reparaciones de su respectivo bien de dominio particular, por cuya omisión se puede causar perjuicio a los demás bienes privados o de uso común, o a los ocupantes del inmueble.

4) Permitir la entrada a la Unidad de su propiedad al administrador o al personal autorizado por éste, encargado de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de los bienes de uso común o de los demás



24

bienes de uso común o de los demás bienes privados.

5) Notificar por escrito al administrador dentro de los cinco (5) días siguientes a la adquisición o arrendamiento de un bien de dominio particular, su nombre, apellido y domicilio, lo mismo que el número, fecha y lugar de otorgamiento de su respectivo título de propiedad.

6) Pagar Las primas del seguro contra incendio y terremoto correspondiente de acuerdo con lo establecido por la Asamblea de Propietarios.

7) Mantener asegurado su inmueble contra incendio y terremoto, por un valor que permita su reconstrucción.

8) Comunicar al administrador todo caso de enfermedad infecciosa y desinfectar y/o fumigar su bien de dominio particular conforme las exigencias de las autoridades de higiene.

9) Solicitar autorización escrita al Administrador cuando vayan a efectuar cualquier trasteo o mudanza, indicando la hora y detalle del trasteo.

10) Velar por el funcionamiento de aparatos e instalaciones de la unidad privada.

11) Suscribir contratos con las personas a quienes conceda el uso o goce de su bien de dominio particular o exclusivo y pactar

NOTARIA SEXTA
CALLE DE HUGO

expresamente con ellos que el arrendatario u ocupante a cualquier título, conoce y se obliga a respetar y cumplir este reglamento y el manual de convivencia.

12) Cada propietario se compromete a separar en su vivienda la basura orgánica de la inorgánica y entregarla en paquetes separados, en el sitio y a la hora que la administración disponga.

13) Todo propietario o tenedor de la unidad privada está obligado a velar por la integridad y conservación de los bienes comunes con el máximo de diligencia y cuidado. Responderá hasta la culpa leve en el ejercicio de los derechos. La culpa leve conforme el artículo 63 del Código Civil, "es la falta de aquella diligencia que los hombres emplean ordinariamente en sus negocios propios".

14) Atender cumplidamente el pago de las sanciones económicas que se fijen, conforme a la aplicación del debido proceso y derecho a la defensa, si así fuere el caso.

15) En caso de reparaciones urgentes y necesarias en las áreas privadas, por amenaza para la seguridad de la copropiedad y vecinos, o que proyecte daños a las propiedades colindantes o representen inminente peligro para el inmueble, el propietario deberá ordenar inmediatamente la ejecución de los trabajos respectivos.

~~PARAGRAFO: De no cumplirse las obras en su~~



25

oportunidad debida por parte del propietario, el Administrador dispondrá su ejecución, emitiendo la cuenta respectiva al propietario deudor, contando con un término de treinta (30) días para cancelar la suma correspondiente. El no pago de la suma de dinero causada con ocasión de esta reparación generará intereses de mora a la tasa máxima legal permitida emitida por la entidad encargada y conforme a este reglamento de propiedad horizontal.

16) Todo propietario, tenedor o visitante que cause daño alguno, ya sea intencional o accidental a unidad privada o común (zonas comunes, puertas, sistema eléctrico o de iluminación, acabados, pisos, amoblamiento comunal, etc.) deberá cancelar el respectivo valor de reparación o reposición.

17) Todo condueño o residente está obligado a comunicar al Administrador de la Copropiedad sin dilación, la necesidad de proceder a la realización de obras de reparación por daños que detecte sobre los bienes comunes que se ubiquen en el interior de su propiedad, ya que de no hacerlo, responderá por los daños causados en cuantía estimada por la comisión nombrada para resolver el problema y con el debido proceso y derecho a la defensa.

18) No obstruir en ninguna forma, las

instalaciones de servicios, las escaleras, corredores, puertas y demás elementos que sirvan para la locomoción y en general dificultar el acceso o paso por ellos.

19) Cada propietario de la unidad privada será solidariamente responsable con las personas a quienes cedan el uso de dicha unidad privada a cualquier título, con sus actos u omisiones, en especial por las multas que el órgano de Administración competente imponga al usuario por la violación del manual de convivencia o de éste reglamento, ya que sus normas obligan no solamente al propietario sino a las personas que con él conviven o que a su nombre ocupan la respectiva unidad privada.

20) El propietario o tenedor a cualquier título, deberá diligenciar a su ingreso en la copropiedad, el libro de registro de propietarios u ocupantes tenedores, el cual será llevado por el Administrador.

ARTICULO CINCUENTA Y CINCO.- PROHIBICIONES PREDICABLES A LOS PROPIETARIOS O TENEDORES DE UNIDADES PRIVADAS O DE USO COMUN:

1. Los propietarios y todas las personas que ocupan Unidades Privadas, deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiera perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes o pusiere en peligro la seguridad, solidez o salubridad de la Edificación. En especial deberán tener en



26

cuenta las prohibiciones específicas que se indican enseguida, las cuales envuelven obligaciones de no hacer:

a. Enajenar o conceder el uso de su unidad privada para usos o fines distintos a los autorizados por este Reglamento, a celebrar los mismos contratos con personas de mala conducta o de vida disoluta o desarreglada, o para usos contrarios a la moral y a las buenas costumbres, o a fines prohibidos por la ley o por las autoridades.

b. Realizar todo acto o costumbre que altere la paz, seguridad, tranquilidad, integridad de los copropietarios y de los bienes muebles e inmuebles, o que desdiga de la buena educación del grupo social que conforma la copropiedad.

c. Sostener en los muros estructurales, medianeros y techos, cargos o pesos excesivos, introducir maderos o hacer huecos de cavidad en los mismos; y en general ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez de la edificación o contra el derecho de los demás.

d. Colocar o exhibir anuncios, avisos, inscripciones, propaganda política o cualquier cartel en las ventanas, muros o fachadas de la edificación, a no ser que se encuentren autorizados por la Administración; exceptuando los avisos de venta y/o arrendamiento.

e. Introducir o mantener, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del propietario, sustancias húmedas, corrosivas, inflamables, explosivas o antihigiénicas y demás que representen peligro para la integridad de la construcción o para la salud o seguridad de sus habitantes. De acuerdo con esta disposición queda prohibido el uso de estufas de petróleo o sustancias similares en la unidad privada, o en áreas comunes.

f. Acometer obras que impliquen modificaciones internas, sin el lleno de los requisitos establecidos en este reglamento o que comprometan la seguridad, solidez o salubridad de la edificación o disminuyan el aire a la luz de los demás bienes particulares.

g. Utilizar las ventanas para colgar ropas, tapetes, alfombras y todo tipo de objeto en las ventanas, fachadas y/o zonas de tránsito de la copropiedad.

h. Arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general todo elemento que pueda obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos y tazas de sanitarios. En el evento de que se ocasione algún daño por infracción esta norma, el infractor responderá de todo perjuicio y correrá por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones.

i. Tener en su unidad privada animales que



27

causen molestias o perjuicios a los demás ocupantes y alteren la vida armónica en la comunidad.

j. Utilizar las unidades privadas para el ejercicio de actividad comercial y/o industrial, talleres, o para el ejercicio de actividades que generen ruido, molestias, servidumbres de tránsito, o que sean contrarias a la tranquilidad, moralidad y buen nombre de la copropiedad y sus usuarios.

k .Utilizar los servicios públicos comunales tales como: Agua, luz, teléfono de manera particular.

l. Perturbar la tranquilidad de los ocupantes con ruidos o bullicios, conectar a alto volumen aparatos de sonido, radio o televisión en las horas de la noche o en las primeras horas del día. Están especialmente prohibidas las clases de música, baile o gimnasia en los apartamentos.

m. Los propietarios de la última planta no podrán elevar nuevos pisos, ni recargar la estructura de la edificación con nuevas construcciones

2. Con relación a los bienes de uso común y a la vida en comunidad quedan prohibidos los siguientes actos:

a) Obstaculizar o estorbar el acceso, a las

entradas de la edificación, escaleras, rampas, pasillos y demás áreas de circulación, de manera que se dificulte el cómodo paso o acceso de los demás.

b) Usar los mismos bienes como lugares de reunión o destinados a cualquier otro objeto que genere incomodidad o bullicio.

c) Impedir o dificultar la conservación y reparación de los bienes de uso común.

d) Usar los pasillos para el estacionamiento de motos, bicicletas y triciclos, toda vez éstos sitios están acondicionados exclusivamente a servir como áreas de acceso.

e) Arrojar basuras u otros elementos en los bienes de uso común o a otros bienes de propiedad privada o a las vías públicas.

f) Instalar rejas de seguridad en las ventanas, diferentes al diseño uniforme que aprobara el Consejo de Administración.

ARTICULO CINCUENTA Y SEIS.- EXTENSIÓN DE ESTAS NORMAS: Todo lo dicho en este capítulo para los propietarios, en lo relativo a las prohibiciones y obligaciones, tanto relativas al uso de las unidades privadas, como de los bienes de uso común, regirá igualmente respecto a los arrendatarios y demás personas a quienes los propietarios concedan el uso o goce de su bien de dominio particular en forma ocasional, transitoria o permanente.

ARTICULO CINCUENTA Y SIETE.- MULTAS: La



28

infracción de las normas legales relativas a la propiedad horizontal, lo mismo que la no-asistencia a las Asambleas ordinarias o extraordinarias y al manual de convivencia, dará lugar a una multa de uno (1) a diez (10) cuotas ordinarias de administración vigentes al momento de su aplicación y demás sanciones a que hubiere lugar, a petición del administrador, de cualquier propietario, de la comisión de convivencia, para imponer al infractor la respectiva multa, será impuesta conforme lo indica el manual de convivencia.

PARAGRAFO: Se deben, tener en cuenta los siguientes rangos para la imposición de multas descritas en este Reglamento y en el Manual de Convivencia.

- 1) Las que atenten contra la estructura, diseños urbanísticos y estéticos del conjunto.
- 2) Contra la seguridad y salubridad.
- 3) Infracción a las normas del Reglamento de Propiedad Horizontal y al Manual de Convivencia.
- 4) Contra el comportamiento social
- 5) Contra la integridad del espacio común y/o público.
- 6) Contra el Ambiente.
- 7) ~~Contra las relaciones de vecindad entre~~

los copropietarios.

8) Otras faltas.

CAPITULO XII

ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS

ARTICULO CINCUENTA Y OCHO.- INTEGRACIÓN Y ALCANCE DE SUS DECISIONES: La asamblea general de copropietarios la constituirán los propietarios de bienes de dominio privado que en la fecha de la respectiva reunión tengan sus títulos de propiedad y se hallen inscritos en el libro de Registro de Propietarios. Los propietarios podrán actuar en la Asamblea reunidos con el quórum establecido en este Reglamento, directamente o por representantes o mandatarios, mediante poder, dirigido a la Asamblea. La asamblea es el órgano supremo de la Administración, a través de ella se manifiesta la voluntad de los copropietarios y en ella radica la facultad rectora de este régimen jurídico.

PARAGRAFO PRIMERO.- Todos los propietarios de bienes privados que integran el Edificio 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~~



29

órganos y, en lo pertinente, para los usuarios y ocupantes del Edificio.

PARAGRAFO SEGUNDO.- Cuando varias personas lleguen a ser condueñas de una Unidad Privada o su dominio estuviere desmembrado, en cualquier forma, los interesados deberán designar una sola persona que los represente en el ejercicio de sus derechos de propietarios.

PARAGRAFO TERCERO.- Los miembros de los organismos de administración y representante legal de la Persona Jurídica, revisores y empleados de la Propiedad horizontal, no podrán representar en las reuniones de asamblea, derechos distintos a los suyos propios mientras estén en ejercicio de sus cargos.

ARTICULO CINCUENTA Y NUEVE.- PODERES: Cada copropietario no podrá designar más de un (1) representante para que concurra a la asamblea, el poder debe hacerle presentación personal ante el Administrador y/o notaría, con antelación a dos (2) días a la citada reunión. Un copropietario no podrá representar más de una unidad privada.

ARTICULO SESENTA.- FUNCIONAMIENTO DE LA ASAMBLEA: El desarrollo de la asamblea se sujetará a las siguientes reglas:

- 1) Establecido el quórum, la Asamblea

General 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) La Asamblea General de copropietarios tiene la facultad para aprobar el orden del día o para seguir el propuesto en la convocatoria, teniendo en cuenta lo dispuesto al respecto para las reuniones extraordinarias.

3) Toda proposición o constancia de los miembros de la Asamblea General de Copropietarios, se consignará por escrito, o podrá ser oral.

4) El trámite de las discusiones y el desarrollo de la Asamblea General de Copropietarios, será el acostumbrado en las reuniones similares de Accionistas de sociedades.

ARTICULO SESENTA Y UNO.- ACTAS DE LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS: De todo lo tratado y decidido en cada reunión de la Asamblea General de Copropietarios, se dejará constancia en un Acta que será aprobada por una comisión plural designada por los asistentes a dicha Asamblea. Las Actas deberán contener especialmente la fecha, hora y lugar de la reunión, la forma como se hizo



30

la convocatoria, la lista de los asistentes, con la indicación de carácter personal o de mandatario en que actuó cada uno de ellos y sus respectivos Porcentajes de Participación, los documentos presentados en la reunión, las decisiones aprobadas, las votaciones verificadas, etc. Una vez aprobada el Acta deberá ser insertada en el libro de Actas, registrado en la Cámara de Comercio Local de la ciudad, en orden estrictamente cronológico, debiendo ser firmada por el Presidente, el Secretario y la Comisión que la haya aprobado. Dichas Actas hacen plena prueba de los hechos y actos contenidos en ellas y sus copias debidamente firmadas por el Presidente y el Secretario de la Asamblea, prestan mérito ejecutivo para el cobro de las expensas comunes, sin necesidad de reconocimiento de firmas o documentos, de requerimiento para constituir en mora al deudor, ni de notificación de alguna de éste. Las Actas deberán ser puestas en conocimiento de los propietarios mediante fijación de la misma colocada en la cartelera, en un plazo no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión.

ARTICULO SESENTA Y DOS.- NATURALEZA Y FUNCIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS: La Asamblea General de

Propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de la ley y tendrá como funciones básicas las siguientes:

a) Nombrar y remover al Administrador y suplente y fijarle su asignación, supervisar sus funciones. Según el caso, esta función podrá ser delegada en el Consejo de Administración en forma temporal.

b) Elegir anualmente al Consejo de Administración, con sujeción a lo previsto al respecto de este Reglamento.

c) Crear los cargos que estime necesarios y señalar sus asignaciones.

d) Elegir al Revisor Fiscal y suplente y fijarle la asignación, así como señalarle sus funciones, en lo no previsto en este Reglamento.

e) Revocar los nombramientos hechos cuando así lo considere conveniente.

f) Aprobar o improbar los Estados Financieros anuales que le rinda el administrador, oídas previamente las recomendaciones del Consejo de Administración.

g) Aprobar el presupuesto detallado de gastos e ingresos para el nuevo ejercicio anual con destino a la debida conservación, vigilancia, administración, seguros y reparación del inmueble, previo conocimiento



31

del informe respectivo que deben presentar el Administrador y el Consejo de Administración.

h) Distribuir las cuotas de gastos entre los propietarios, con atención a los porcentajes de participación establecidos en este Reglamento, siguiendo el presupuesto anual aprobado e indicando la época de vencimiento de cada cuota, en forma que aparezca para cada propietario, en la respectiva Acta, la obligación de pagar dichas sumas de dinero en forma determinada y exigible, para que pueda prestar mérito ejecutivo.

i) Autorizar la cuantía de los seguros de incendio y terremoto legalmente obligatorios, y de los demás seguros tomados por decisión de la misma Asamblea.

j) Decretar cuotas extraordinarias a cargo de los propietarios, siempre de acuerdo con los porcentajes de participación, cuando sea necesario conforme a lo previsto en este Reglamento, ordenar su pago y señalar intereses de mora.

k) Resolver sobre la ejecución de mejoras útiles o voluntarias en el Conjunto y sobre las que impliquen sustancial alteración del goce de los bienes de uso común o de su destinación, según lo indicado al respecto de este Reglamento.

l) Modificar, adicionar o sustituir el presente Reglamento con el voto favorable del 70% de los Porcentajes de Participación en la Personería Jurídica.

m) Ordenar la reconstrucción total o parcial del Edificio, en los casos en que está sea procedente, aprobar los planos respectivos y determinar las sumas con que cada propietario debe contribuir por este concepto, de conformidad con lo establecido en el Reglamento y de Ley 675 de 2001 y las normas que la reglamenten.

n) Dirimir en última los conflictos que se presenten entre copropietarios y entre estos y el Administrador, por causa del ejercicio de derechos sobre los bienes privados o comunes, así como los que se originen en la interpretación y aplicación de este Reglamento.

o) Delegar temporalmente algunas de sus funciones que a bien tenga, con excepción de la aprobación del presupuesto, modificación de este Reglamento y las relativas a cuotas ordinarias y/o extraordinarias de sostenimiento, en el Consejo de Administración.

p) Crear e incrementar en la cuantía la forma que estime conveniente, las reservas para el pago de prestaciones sociales a los trabajadores y aquellas reservas que consideren necesarias o pertinentes.



32

q) Crear si lo considera necesario, organismos asesores o ejecutores de administración y dirección, designar sus miembros y asignarles funciones y periodo, así como crear los demás cargos necesarios y fijarles su asignación, facultad ésta que se puede delegar en el Consejo de Administración.

r) Autorizar la Administración para ejecutar o celebrar actos o contratos cuando la cuantía o naturaleza de los mismos exceda el límite de sus facultades y las del Consejo de Administración.

s) Nombrar y remover libremente a los miembros del Comité de Convivencia para periodos de un año.

t) Decidir sobre la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división cuando fuere el caso de duda sobre el carácter esencial o no de un bien común.

u) Las demás funciones previstas en éste Reglamento y en la Ley.

v) Conocer y resolver, todo asunto de interés general de la copropiedad, no atribuido a otro órgano de Administración.

ARTICULO SESENTA Y TRES.- REUNIONES ORDINARIAS: La Asamblea de Propietarios se

reunirá ordinariamente una vez al año, dentro de los tres primeros meses siguientes al vencimiento de cada periodo presupuestal, en la fecha y lugar que señale el administrador o en su defecto el Consejo de Administración, mediante citación por comunicación escrita enviada a cada propietario y por cartel fijado en lugar visible en la entrada del Edificio. Esta citación deberá hacerse con no menos de quince (15) días de hábiles de antelación a la fecha señalada para la reunión. El aviso de convocatoria a la Asamblea ordinaria contendrá necesariamente la indicación de la fecha, hora, el orden del día propuesto, también la circunstancia de estar los balances, inventarios, presupuestos de gastos, cuentas, y demás documentos a disposición de los propietarios, para su examen, en la recepción del Edificio, durante ocho (8) horas hábiles cada día. La convocatoria también debe contener el listado de los deudores morosos. Si el Administrador o en su defecto el Consejo Administrativo no convocara la asamblea, máximo durante el mes de marzo, ella deberá reunirse el primer día hábil del mes de Abril a las 7:00 P.M. en el hall principal del Edificio. En su reunión ordinaria anual, la Asamblea se ocupará específicas obligatoriamente, además de los aspectos que desee tratar, de las funciones específicas en este Reglamento.

ARTICULO SESENTA Y CUATRO.- REUNIONES



33

ORDINARIAS POR DERECHO PROPIO: Si el Administrador o en su defecto el Consejo

de Administración, no convocare la Asamblea para reunirse dentro de los primeros tres (3) meses al vencimiento de este periodo presupuestal, la Asamblea deberá reunirse por derecho propio el primer sábado del cuarto mes del periodo en el hall principal del EDIFICIO CONDOMINIO CARRERA 12- PROPIEDAD HORIZONTAL.

ARTICULO SESENTA Y CINCO.- REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA: Si convocada la Asamblea General de Copropietarios no puede sesionar por falta de Quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el siguiente sábado a la convocatoria inicial a las 3:00 P.M. en el mismo hall principal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de Copropietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados.

ARTICULO SESENTA Y SEIS.- REUNIONES NO PRESENCIALES: Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la Asamblea, cuando por cualquier medio los propietarios de los bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultanea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de

manera simultanea de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el Revisor Fiscal del Edificio si lo hubiere, o en su defecto El Secretario de la Asamblea General.

PARAGRAFO: 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 para los copropietarios.

ARTICULO SESENTA Y SIETE.- REUNIONES EXTRAORDINARIAS: La Asamblea de Copropietarios se reunirá extraordinariamente, cuando las necesidades imprevistas o urgentes del Edificio así lo ameriten, 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, al quinta parte de los coeficientes de copropiedad del EDIFICIO CONDOMINIO CARRERA 12 - PROPIEDAD HORIZONTAL.

PARAGRAFO PRIMERO: Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviando a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y decisiones por comunicación



34

escrita, en aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán

tomar decisiones sobre temas no previstos en éste.

PARAGRAFO SEGUNDO: Cuando sea caso urgente y atente contra la seguridad del Edificio, de las personas, no se someterá a las formalidades de la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria.

ARTICULO SESENTA Y OCHO.- VOTOS: Cada propietario tendrá derecho a un voto por cada Unidad Privada que posea en proporción a su porcentaje de participación. No será válido el voto fraccionado. El representante de varios propietarios puede votar por separado.

ARTICULO SESENTA Y NUEVE.- QUÓRUM DECISORIO: La Asamblea General sesionará con número plural de propietarios de unidades privadas que represente 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 Edificio.

ARTICULO SETENTA.- DECISIONES QUE EXIGEN

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

MAYORIA 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 Edificio:

1. La construcción de mejoras voluntarias, que impliquen una sensible alteración en el goce de los bienes comunes.

2. La modificación de los coeficientes de copropiedad.

3. Aprobación de expensas comunes diferentes a las necesarias.

4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado.

5. La reforma del Reglamento de Propiedad Horizontal.

6. La desafección de un bien común no esencial.

7. La reconstrucción del Edificio en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).

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

9. La adquisición de inmuebles para el Edificio.

10. La liquidación y disolución de la propiedad horizontal.



35

ARTICULO SETENTA Y UNO.-**IMPUGNACIÓN DE DECISIONES:**

El administrador, revisor fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la Asamblea General de Copropietario, cuando no se ajusten a las prescripciones legales, al Reglamento de la Propiedad Horizontal y al Manual de Convivencia.

PARAGRAFO PRIMERO: TERMINO DE IMPUGNACIÓN: 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.

CAPITULO XIII**DEL ADMINISTRADOR**

ARTICULO SETENTA Y DOS.- NATURALEZA DEL ADMINISTRADOR: La representación legal de la persona jurídica y la Administración del Edificio de conformidad con el Artículo 50 de la Ley 675 de 2001, corresponde al Administrador. Los actos que celebre en ejercicio de sus funciones se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre ajustados a las normas legales y reglamentarias. El Administrador responderá

por los perjuicios que por toda culpa leve o grave, ocasione a la persona jurídica, a los copropietarios o terceros. Se presumirá culpa leve o grave del Administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la Ley, Reglamento de la copropiedad y Manual de Convivencia.

PARAGRAFO PRIMERO: Para efectos de suscribir el contrato de vinculación con el Administrador, lo firmará el Presidente del Consejo de Administración.

ARTICULO SETENTA Y TRES.- FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR: La administración inmediata del edificio estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:

1. Convocar la Asamblea General 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 de incendio y terremoto.

2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registros de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al Edificio.

3. ~~Poner en conocimiento de los propietarios~~



36

y residentes del Edificio, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si la hubiere.

4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, e 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.

5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del Edificio.

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 en el reglamento de propiedad horizontal.

8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderado cuotas ordinarias y

extraordinarias, multas, sanciones y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los copropietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del Edificio, 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, inscribir ante la entidad competente los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.

10. Representar judicial y extrajudicial 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 las obligaciones contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y Manual de Convivencia.

12. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en cualquier reglamento interno,



37

que hayan sido impuestas por la Asamblea General o el Consejo de Administración,

según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.

13. Expedir paz y salvo de cuentas con la administración del Edificio, cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.

14. Contratar, el personal necesario para el aseo y mantenimiento del inmueble y mantenerlo bajo su directa dependencia y responsabilidad.

15. Controlar y mantener vigentes los seguros de incendio y terremoto previstos en la ley, gestionar las indemnizaciones provenientes de dichos seguros.

16. Velar por el cumplimiento del Manual de Convivencia.

17. Hacer las mejoras y reparaciones ordenadas por la Asamblea en forma concreta, o con una autorización de carácter general y también las de carácter urgente, debiendo en todo caso conseguir la autorización del Consejo de Administración, en caso de que no hubiere autorización de la Asamblea o no existiere partida suficiente el presupuesto.

18. Hacer por cuenta de la persona jurídica los pagos que sean procedentes, con cargo al presupuesto aprobado, evitando que ellos se

hagan morosos.

19. Invertir los fondos recaudados por la persona jurídica, por cualquier concepto, en forma tal que se garantice su liquidez, siguiendo al efecto las instrucciones de la Asamblea de Propietarios y/o del Consejo.

20. Producir, el certificado de deuda para los copropietarios morosos en el pago de sus cuotas de administración, constituyendo así el título ejecutivo para el inicio de la demanda judicial correspondiente.

21. Presentar al Consejo, dentro de los primeros quince (15) días de cada mes, balances mensuales de prueba.

PARAGRAFO: Cuando el Administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación del Edificio o Conjunto.

ARTICULO SETENTA Y CUATRO.- DESIGNACIÓN: El Administrador será elegido para el periodo de un año, por la Asamblea General.

ARTICULO SETENTA CINCO.- REMUNERACIÓN: La remuneración del Administrador se fijará anualmente por la Asamblea General para el ejercicio presupuestal que ella apruebe.

ARTICULO SETENTA Y SEIS.- CONDICIONES QUE DEBE REUNIR EL ADMINISTRADOR: La elección del Administrador puede recaer válidamente:

a) En una persona jurídica, cuyo objeto social comprenda expresamente la administración de copropiedades.



38

los derechos, deberes, obligaciones y prohibiciones consagradas en la Ley y en este Reglamento.

c) En otra persona natural, siempre y cuando sea apta para el cargo.

ARTICULO SETENTA Y SIETE.- CESACIÓN EN EL CARGO DE ADMINISTRADOR: El nombramiento del Administrador es esencialmente revocable. Además de cualquier otra causa legal, el administrador cesa en su cargo por:

1. Revocatoria expresa del nombramiento por parte de la Asamblea General de Copropietarios o del Consejo de Administración, si fuere delegada para ello o para el nombramiento de uno nuevo.
2. Vencimiento del periodo.
3. Disolución, cesación en pagos, concordatos o quiebra, en el caso de una sociedad que ejerza la administración.
4. Por fallecimiento, incapacidad física o mental que le impida ejercer el cargo o legal o estatutaria.
5. Abandono del cargo.
6. Renuncia escrita, cuando quede aceptada
7. Incumplimiento de las obligaciones que para

el Administrador establece este Reglamento y las adquiridas en el Contrato.

PARAGRAFO: En caso de urgencia, el Consejo de Administración podrá efectuar la remoción y designación del Administrador, y convocar simultáneamente a la asamblea para que califique la situación y ratifique o revoque los actos del Consejo de Administración. Los miembros del Consejo que hubieren participado en la decisión, serán responsables ante la Asamblea, los copropietarios y los Administradores por los perjuicios que causare en caso de revocación o rechazo por la asamblea.

ARTICULO SETENTA Y OCHO.- TRANSMISIÓN Y CUENTAS DEL CARGO DE ADMINISTRADOR: Al cesar en el cargo la persona natural o jurídica que actuó como administrador, deberá hacer entrega inventariada de fondos, bienes, documentos y enseres pertenecientes a la persona jurídica, con una completa rendición de cuentas, al efecto, se firmará un Acta por el Administrador que entrega y el que recibe, documento que será entregado al Consejo de Administración al cual corresponderá, en receso de la Asamblea de Propietarios, dar el finiquito al Administrador saliente.

CAPITULO XIV

DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

ARTICULO SETENTA Y NUEVE.- INTEGRACIÓN Y FORMA DE ELECCIÓN: Anualmente la Asamblea de



39

Propietarios elegirá por votación, por el sistema de cociente electoral, el Consejo de Administración,

el cual estará integrado por tres (3) miembros, todos principales, los cuales deberán ser propietarios o mandatarios de personas titulares del dominio.

PARAGRAFO PRIMERO: VETOS E INHABILIDADES: No podrá ser miembro del Consejo:

1. El que haya hecho parte del Consejo de Administración por dos (2) periodos consecutivos, para volver a participar, tendrá que dejar una vigencia.

2. No podrá proponerse como miembro del Consejo, quien haya formado parte de un Consejo y no haya cumplido con los deberes y/o obligaciones que la comunidad le haya encomendado.

3. Quien esté en deuda con las obligaciones del Edificio.

4. Quien haya presentado conductas dolorosas o escandalosas que haya n afectado la moral comunitaria de manera significativa.

PARAGRAFO SEGUNDO: Los miembros del Consejo ejercerán sus cargos Ad-honorem, toda vez que actúan con un mandato tendiente al bien común, en el cual deberán inspirarse todas sus intervenciones y decisiones.

PARAGRAFO TERCERO: El Consejo de Administración, no obstante su periodo anual, podrá ser removido, en forma total o parcial, en cualquier tiempo por la Asamblea General.

ARTICULO OCHENTA.- SESIONES Y QUÓRUM: Para las reuniones del Consejo formará quórum la asistencia de la mitad, más uno de los miembros principales. El Consejo se reunirá ordinariamente por lo menos una vez cada trimestre en los días que él mismo señale, y extraordinariamente cuando sea convocada con tal carácter por el Administrador, o el presidente del Consejo, las sesiones serán presididas por el Presidente, designado por el mismo Consejo y actuará como Secretario del Administrador. Las decisiones serán tomadas por la mitad más uno de los asistentes.

ARTICULO OCHENTA Y UNO.- ACTAS DEL CONSEJO: De todas las reuniones del Consejo se dejará constancia en Actas que se extenderán en orden cronológico en un libro de Actas del Consejo. En ellas deberá dejarse 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 asistentes. Dichas Actas deberán firmarse por el Presidente y el Secretario de la reunión.

ARTICULO OCHENTA Y DOS.- FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN: En el Consejo de _____



40

Administración se entiende delegado el más amplio mandato para coadministrar el Edificio en cuanto a conservación, mantenimiento, seguridad y defensa de los bienes comunes, y tendrá, de manera especial las siguientes funciones:

- a) Informar anualmente, y cuando además lo juzgue conveniente, a la Asamblea de Propietarios todo lo relacionado con la ejecución de las políticas y demás mandatos de la Asamblea y el Reglamento.
- b) Convocar a la Asamblea a reunión ordinaria cuando el Administrador no lo hubiere hecho oportunamente y a reunión extraordinaria en los casos previstos en este Reglamento o cuando lo estime conveniente.
- c) Aprobar el nombramiento de los empleados requeridos para el funcionamiento de la Administración.
- d) Asesorar al Administrador en todas las cuestiones relativas al mejor funcionamiento de la persona jurídica, ejercitar ampliamente el control de su gestión y cuando lo juzgue conveniente dar cuenta al respecto a la Asamblea de Propietarios.
- e) Dar normas sobre la forma y periodicidad de los estados de cuentas o informes que el

Administrador deba rendir.

- f) Preparar para la aprobación de la Asamblea, los proyectos que se consideren convenientes, sobre modificaciones y reformas sobre uso de bienes comunes.
- g) Vigilar la Administración del inmueble y aprobar procedimientos administrativos, de mantenimiento y de seguridad.
- h) Autorizar al Administrador los gastos por el rubro de imprevistos cuando éstos no tengan el carácter de fuerza mayor.
- i) Exigir al Administrador oportuna información sobre los actos y contratos por él celebrados en el ejercicio de sus funciones. Los contratos de cuantía superior a tres (3) salarios mínimos mensuales legales vigentes deberán ser aprobados previamente por el Consejo.
- j) Adoptar las medidas de orden interno necesarias para el adecuado registro, manejo, uso, protección o disposición de los fondos u otros bienes pertenecientes a la persona jurídica.
- k) Solicitar informe al Administrador sobre las acciones judiciales pertinentes a la persona jurídica, en razón del Régimen de Propiedad Horizontal, Ley 675 de 2001.
- l) Ejercer las funciones que le delegue la Asamblea y cumplir y hacer cumplir las prescripciones de ésta.



CAPITULO XV

EL REVISOR FISCAL

ARTICULO OCHENTA Y TRES.-

NOMBRAMIENTO: La persona jurídica tendrá un Revisor Fiscal de libre nombramiento y remoción por la Asamblea de Propietarios para períodos de un (1) año. Podrá ser Revisor Fiscal un propietario o tenedor de una unidad privada de la copropiedad.

ARTICULO OCHENTA Y CUATRO.- REQUISITOS E INCOMPATIBILIDAD: El Revisor no podrá ser socio del Administrador ni de los miembros del Consejo de Administración ni pariente de éstos dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad o primero civil, ni empleado en los negocios del administrador.

ARTICULO OCHENTA Y CINCO.- FUNCIONES: Son funciones del Revisor Fiscal:

- a) Prescribir el sistema de contabilidad que ha de llevarse en la persona jurídica, en un todo de acuerdo con el Consejo de Administración.
- b) Revisar y controlar los pagos, los ingresos y las demás operaciones que realice la Administración.
- c) Controlar que las operaciones y los actos de la Administración se ajusten a las disposiciones de ley, del Reglamento de la Asamblea y del Consejo de Administración.

d) Informar a la Asamblea sobre el examen de las cuentas de la Administración.

e) Dar cuenta a la asamblea de las irregularidades que advierta en la Administración.

f) Cumplir las demás funciones que le asignaren la Asamblea y el Consejo de Administración de conformidad con la Ley 675 de 2001 y la Ley 43 de 1990.

g) Efectuar, con la regularidad y en la forma acordada con el Consejo, al arqueo de los fondos comunes.

h) Velar porque los libros y cuentas del Edificio se mantengan al día.

CAPITULO XVI

MANUAL DE CONVIVENCIA.

ARTICULO OCHENTA Y SEIS.- MANUAL DE CONVIVENCIA: La copropiedad reunida en Asamblea manifiesta acoger en su integridad el Manual de Convivencia aprobado en Asamblea General de Copropiedades. El manual de convivencia complementa al reglamento, en la fijación y/o determinación de normas de vida y convivencia para la Copropiedad.

HASTA AQUI LA MINUTA PRESENTADA

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION : Leída la presente escritura pública por los Comparecientes y habiéndoseles hecho las

AA 12146485



42

advertencias sobre los
trámites y formalidades de
rigor le impartieron su

aprobación y en constancia la firman por ante
mí el Notario que AUTORIZA. -----

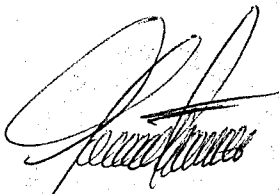
COMPROBANTES FISCALES : El Notario certifica
que se cumplió con lo dispuesto al respecto
por las disposiciones legales vigentes sobre
la materia.

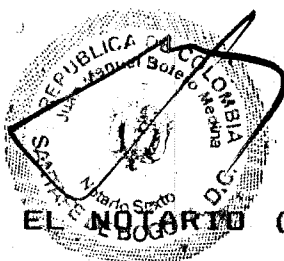
DERECHOS NOTARIALES : RESOLUCION 4105 del 17
de diciembre año 2002. \$ 31.650.00 - - - -

PAPEL NOTARIAL : Esta escritura se extendió en
las hojas de papel sellado números : AA-

12146437	-	12146438	-	12146439	-	12146440	-
12146441	-	12146442	-	12146443	-	12146446	-
12146448	-	12146449	-	12146451	-	12146452	-
12146453	-	12146455	-	12146456	-	12146457	-
12146458	-	12146459	-	12146460	-	12146461	-
12146462	-	12146463	-	12146464	-	12146465	-
12146466	-	12146467	-	12146468	-	12146469	-
12146470	-	12146471	-	12146472	-	12146473	-
12146474	-	12146475	-	12146476	-	12146477	-
12146478	-	12146479	-	12146480	-	12146483	-
12146484	-	12146485	-				

EN BLANCO. EN BLANCO

X 
GERMAN ALONSO ALDANA LEON
C.C.No. 79515710 Bta
TEL. 3343534 2812857



EL NOTARIO (60)

DEL CIRCULO NOTARIAL DE BOGOTA D.C.

RUTH\REFORMAS\RCABRERA.03

ESPACIO

Edificio Condominio Carrera Doce

Propiedad Horizontal
NIT. 860.026.914-1

CONTROL ASISTENCIA ASAMBLEA ORDINARIA DEL 02 ENERO DE 2021.

N°	UNIDAD	COEFICIENTE	PROPIETARIO	PRESENTE	PODER
1	Local 1	1.40%	Euronegocio EU		
2	Local 2	2.95%	Fabio Vargas		
3	Apto. 001	3.70%	Mauricio Shattah		
4	Apto. 002	4.54%	Edi. Cond. Cra 12 P.H		
5	Apto. 101	2.49%	Paula Andrea Torres.		
6	Apto. 102	3.79%	Panaya y Compañía S.enC.		
7	Apto. M01	2.44%	Ludairne Grajales H. Y Otro		
8	Apto. M02	2.91%	Jerson esneider Murcia.		
9	Apto. M03	2.50%	Inés Oliva Hurtado		
10	Apto. M04	2.37%	Ana Rocio Mora Q.E.P.D.		
11	Apto. 201	2.70%	Gentil Novoa		
12	Apto. 202	2.56%	Roxana Gracia		
13	Apto. 203	2.50%	Panis Puche.		
14	Apto. 204	2.37%	Angélica Ospina		
15	Apto. 301	2.70%	Julio Garcia		
16	Apto. 302	2.56%	Alicia Lasprilla		
17	Apto. 303	2.50%	Felipe Macias.		
18	Apto. 304	2.37%	Blanca N. Marin		
19	Apto. 401	2.70%	Michell Saenz Ramirez		
20	Apto. 402	2.56%	Diego Potosis y Otros		
21	Apto. 403	2.50%	Jairo Ali Martinez		
22	Apto. 404	2.37%	Julio Garcia.		
23	Apto. 501	2.70%	Carlos Abel Fandiño A.		
24	Apto. 502	2.56%	Yenis Yepes Castañeda		
25	Apto. 503	2.50%	Flor Alba Betancourt.		
26	Apto. 504	2.37%	Doris hernández.		
27	Apto. 601	2.70%	Victor Alfonso Cárdenas C. Q.E.P.D..		
28	Apto. 602	2.56%	Rosa Helena Franco		
29	Apto. 603	2.50%	Guillermo Gil		
30	Apto. 604	2.37%	Doris Hernández		
31	Apto. 701	2.70%	Jaime Alfredo Jimenez		
32	Apto. 702	2.56%	Blanca Salinas Q.E.P.D.		
33	Apto. 703	2.50%	Maximiliano Salgado		
34	Apto. 704	2.37%	José Danilo Llano G.		
35	Apto. 801	2.70%	Jaime Pinzón		
36	Apto. 802	2.56%	Jean Michael Barrero R. y otro		
37	Apto. 803	2.50%	Delio Leonardo Toncel		
38	Apto. 804	2.37%	Lady Nathaly Ramírez Quiroga		

Edificio Condominio Carrera Doce

Propiedad Horizontal
NIT. 860.026.914-1

Bogotá D.C., Diciembre 9 de 2020

Señores
Propietarios Edificio Condominio Carrera Doce P.H.
Ciudad.

Ref: Convocatoria A Asamblea Ordinaria De propietarios a celebrarse Enero 2 de 2021.

Que conformen a lo prescrito en el artículo 63 del Reglamento Interno de la propiedad horizontal de que trata la escritura pública 1511 del 18 de marzo de 2003 de la notaria 6ª de Bogotá se convoca a todos los propietarios, para que se hagan presentes por sí o por intermedio de apoderado debidamente autorizado, a la ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA que se efectuará el día dos (2) del mes de Enero de 2021 a la hora 1:30 PM en el hall del primer piso del Edificio, proponiéndose para en efecto el siguiente:

ORDEN DEL DIA:

1. Llamado a lista y verificación del quórum.
2. Nombramiento del Presidente y Secretario de la Asamblea.
3. Lectura y aprobación del orden del día.
4. Informe del Consejo de Administración. Año 2020
5. Informe Gestión del Administrador. Año 2020
6. Análisis, discusión y aprobación del estado financiero de la propiedad año 2020.
7. Análisis y aprobación manual de políticas y procedimientos contables.
8. Presentación, discusión y aprobación del presupuesto de ingresos y gastos para la vigencia del año (2021).
9. Estudio, discusión y aprobación tasación de cuenta de Administración según coeficiente -- periodo 02 de Enero de 2021 al 2 de Enero de 2022.
10. Elección de los miembros principales y suplentes del Consejo de Administración para el periodo de Enero 2 de 2021 a 2 de Enero de 2022.
11. Elección del Administrador y Representante Legal de la persona Jurídica para el periodo Enero 2 de 2021 a Enero 2 de 2022.
12. Elección de los miembros del comité de Convivencia para el periodo Enero 2 de 2021 a Enero 2 de 2022.
13. Elección del Revisor Fiscal.
14. Propositiones y Varios.

Edificio Condominio Carrera Doce

Propiedad Horizontal
NIT. 860.026.914-1

Tener en cuenta las siguientes recomendaciones:

- Es obligación de los propietarios y representantes, permanecer hasta el final de la asamblea para mantener el quórum.
- Los asistentes acreditados deberán firmar la lista de asistencia.
- La no asistencia a la reunión general ordinaria será merecedora a una multa pecuniaria en dinero.
- Sea amable y puntual, respetando el horario y las reglas de participación, esto nos permitirá obtener mejores resultados.
- Finalmente, recuerde que las decisiones que se toman en las asambleas tienen relación directa en su patrimonio, bien social, convivencia pacífica y progreso.

De conformidad con lo prescrito en el artículo 63 del Reglamento de Propiedad Horizontal se relaciona a continuación el listado de los deudores morosos.

En cuanto los balances, inventarios, presupuestos de gastos, cuentas y demás documentos legales de la copropiedad, están a disposición de los propietarios allegado o entregado con su convocatoria.

Listados de deudores a la fecha 31 de Diciembre de 2020.

No.	Aptos	Propietarios
1	Locales 1 y 2	Fabio Vargas y Euronegocios E.U. Cuotas Ordinarias
2	001	Victor Mauricio Shattah Cuotas Ordinaria extra, y multas por inasistencia a la asamblea.
3	102	Panaya y Compañía S.en C Cuotas Ordinarias
4	M-01	Alvaro Briceño y Ludaime Grajales. Cuotas ordinarias y Multas por Inasistencia.
5	M-04	Ana Rocio Mora Rojas Q.E.P.D. e herederos Cuotas Ordinarias
6	202	Roxana García. Cuotas Ordinarias
7	401	Jesús Sáenz. Cuotas Ordinarias.
8	403	Jairo Ali Martínez. Cuotas Ordinarias
9	601	Victor Alfonso Cárdenas Q.E.P.D. e herederos Cuotas Ordinarias y Multas Inasistencias a las asambleas.
10	602	Rosa Helena Franco. Cuotas ordinarias y Multas por inasistencias a asambleas.
11	802	Jean Michel Barrero y Claire Roche. Cuotas Ordinarias

Cordialmente,


DEL LEO NARDO TUNC EL GUTIERREZ
ADMINISTRADOR

la presente CONVOCATORIA ES FIJADA EN LA RECEPCIÓN DEL EDIFICIO CONDOMINIO CARRERA DOCE P.H. A LOS NUEVE (9) DÍAS DEL MES DE DIC/20.

ALCALDIA LOCAL DE SANTA FE
DESPACHO ALCALDE LOCAL**Bogotá D.C.,
EL(LA) SUSCRITO ALCALDE (SA) LOCAL DE SANTA FE****HACE CONSTAR**

Que mediante la Resolución Administrativa y/o registro en base de datos de propiedad horizontal 0000 del 12 de Junio de 2001, fue inscrita por la Alcaldía Local de SANTA FE, la Personería Jurídica para el (la) EDIFICIO CONDOMINIO CARRERA 12 PROPIEDAD HORIZONTAL - PROPIEDAD HORIZONTAL, entidad sin ánimo de lucro, ubicada en la KR12#16-51ED 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. 1511 del 18 de Marzo de 2003, corrida ante la Notaría 6 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 50C1566509

Que mediante acta No. 032 del 2 de enero de 2022 se eligió a:
DELIO LEONARDO TONCEL GUTIERREZ con CÉDULA DE CIUDADANÍA 84103741, quien actuará como Administrador y REPRESENTANTE LEGAL durante el periodo del 2 de enero de 2022 al 2 de enero de 2023.

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.

**DAIRO ALIRIO GIRALDO CASTAÑO
ALCALDE(SA) LOCAL DE SANTA FE**

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 8° 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..."

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.



SECRETARÍA
GOBIERNO

Radicado No. 20225330167201

Fecha: 02/03/2022 5:42:26 p. m.



La presente constancia se expide en Bogotá D.C. el 02/03/2022 5:42:26 p. m.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

