

No. Proceso	Clase Proceso	Demandante	Demandado	Tipo de Traslado	Fecha Inicial	Fecha Final
2022 00421	Ejecutivo Singular	COOPERATIVA NACIONAL EDUCATIVA DE AHORRO Y CREDITO COONFIE LTDA	SEBASTIAN ISAZA RIOS	Traslado Liquidacion Costas - Art 446 Num. 2 CGP	18/10/2022	20/10/2022
2022 00421	Ejecutivo Singular	COOPERATIVA NACIONAL EDUCATIVA DE AHORRO Y CREDITO COONFIE LTDA	SEBASTIAN ISAZA RIOS	Traslado Liquidacion Credito Art. 446 CGP	18/10/2022	20/10/2022
2022 00485	Ejecutivo Singular	COOPERATIVA MULTIACTIVA PROMOTORA CAPITAL-CAPITALCOOP	BLANCA LILIA RAMIREZ GUTIERREZ	Traslado Liquidacion Credito Art. 446 CGP	18/10/2022	20/10/2022
2022 00485	Ejecutivo Singular	COOPERATIVA MULTIACTIVA PROMOTORA CAPITAL-CAPITALCOOP	BLANCA LILIA RAMIREZ GUTIERREZ	Traslado Liquidacion Costas - Art 446 Num. 2 CGP	18/10/2022	20/10/2022
2022 00669	Ejecutivo Singular	CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO	LINA MARIA CARDENAS GONZALEZ	Traslado de Reposicion CGP	18/10/2022	20/10/2022

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 108 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL, SE FIJA EL PRESENTE TRASLADO EN LUGAR PUBLICO DE LA SECRETARIA, HOY 14 DE OCTUBRE DE 2022 7:00 A Y A LA HORA DE LAS 8 A.M.

LILIANA HERNANDEZ SALAS

SECRETARIO



*Rama Judicial del Poder Público
Consejo Superior de la Judicatura
Sala Administrativa*

JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES

SECRETARIA: Neiva, octubre 13 de 2022 de 2022

En cumplimiento a lo ordenado en providencia que antecede,
procede la secretaria a efectuar la liquidación de costas
a cargo de la parte demandada
dentro del proceso 2022-00421 así:

AGENCIAS EN DERECHO PROCESO	\$ 1.324.500,00
AGENCIAS SEGUNDA INSTANCIA	
GASTOS NOTIFICACIONES	
GASTOS SECUESTRO.....	
PÓLIZA JUDICIAL	
REGISTRO EMBARGO.....	
OTROS GASTOS	
GASTOS PUBLICACIONES	
GASTOS CURADOR AD-LITEM.....	
HONORARIOS SECUESTRE.....	
HONORARIOS CURADOR	
HORANORARIOS PERITO	
CONDENA NULIDAD	
TOTAL COSTAS	\$ 1.324.500,00

LILIANA HERNANDEZ SALAS
Secretaria

SECRETARIA.- Neiva, octubre 14 de 2022.- A las siete de la mañana
(7:00 a.m.) de hoy se fija en lista la anterior liquidación para dar traslado
de ella a las partes por el lapso de tres (3) días hábiles (Art. 446 C.G.P.)

LILIANA HERNANDEZ SALAS
Secretaria

ANYELA DEL SOCORRO HERNANDEZ SALAZAR
Abogada Universidad Cooperativa de Colombia
Especialista en Derecho Administrativo Universidad Nacional de Colombia

Señor(a)

**JUEZ QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES DE
NEIVA - HUILA**

cmpl08nei@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S.D

REFERENCIA: EJECUTIVO SINGULAR

DEMANDANTE: COOPERATIVA COONFIE

DEMANDADO : SEBASTIAN ISAZA RIOS

RADICADO : 41001418900520220042100 / 2022-421

ASUNTO : Allega liquidación de crédito.

ANYELA DEL SOCORRO HERNANDEZ SALAZAR, en mi condición de apoderada especial de la **Cooperativa Nacional Educativa de Ahorro y Crédito COONFIE**, respetuosamente me permito adjuntar liquidación del crédito.

Lo anterior con fundamento en el numeral 1 del artículo 446 del Código General del Proceso.

Atentamente,



ANYELA DEL SOCORRO HERNANDEZ SALAZAR

C.C. No. 36.306.164 de Neiva - H.

T.P No. 282.450 del C. S. de la J.



TIPO	Liquidación de intereses moratorios
PROCESO	41001418900520220042100
DEMANDANTE	COOPERATIVA COONFIE
DEMANDADO	SEBASTIAN ISAZA RIOS
TASA APLICADA	$((1 + \text{TasaEfectiva})^{(\text{Períodos/DíasPeríodo})}) - 1$

DISTRIBUCION ABONOS

DESDE	HASTA	DIAS	% ANUAL	CAPITAL	CAPITAL BASE LIQ.	INTERES	SUBTOTAL	VALOR ABONO	SALDO INTERESES	SALDO ADEUDADO	SALDO A FAVOR	ABONO INTERESES	ABONO CAPITAL
2021-11-06	2021-11-06	1	25,91	22.044.246,00	22.044.246,00	13.916,88	22.058.162,88	0,00	417.946,88	22.462.192,88	0,00	0,00	0,00
2021-11-07	2021-11-30	24	25,91	0,00	22.044.246,00	334.005,01	22.378.251,01	0,00	751.951,88	22.796.197,88	0,00	0,00	0,00
2021-12-01	2021-12-31	31	26,19	0,00	22.044.246,00	435.659,07	22.479.905,07	0,00	1.187.610,96	23.231.856,96	0,00	0,00	0,00
2022-01-01	2022-01-31	31	26,49	0,00	22.044.246,00	440.107,67	22.484.353,67	0,00	1.627.718,63	23.671.964,63	0,00	0,00	0,00
2022-02-01	2022-02-28	28	27,45	0,00	22.044.246,00	410.310,91	22.454.556,91	0,00	2.038.029,54	24.082.275,54	0,00	0,00	0,00
2022-03-01	2022-03-31	31	27,71	0,00	22.044.246,00	458.017,52	22.502.263,52	0,00	2.496.047,07	24.540.293,07	0,00	0,00	0,00
2022-04-01	2022-04-30	30	28,58	0,00	22.044.246,00	455.616,13	22.499.862,13	0,00	2.951.663,20	24.995.909,20	0,00	0,00	0,00
2022-05-01	2022-05-31	31	29,57	0,00	22.044.246,00	485.108,52	22.529.354,52	0,00	3.436.771,72	25.481.017,72	0,00	0,00	0,00
2022-06-01	2022-06-30	30	30,60	0,00	22.044.246,00	483.886,34	22.528.132,34	0,00	3.920.658,06	25.964.904,06	0,00	0,00	0,00
2022-07-01	2022-07-31	31	31,92	0,00	22.044.246,00	518.858,14	22.563.104,14	0,00	4.439.516,20	26.483.762,20	0,00	0,00	0,00
2022-08-01	2022-08-31	31	33,32	0,00	22.044.246,00	538.567,71	22.582.813,71	0,00	4.978.083,92	27.022.329,92	0,00	0,00	0,00
2022-09-01	2022-09-30	30	35,25	0,00	22.044.246,00	547.324,80	22.591.570,80	0,00	5.525.408,72	27.569.654,72	0,00	0,00	0,00



TIPO	Liquidación de intereses moratorios
PROCESO	41001418900520220042100
DEMANDANTE	COOPERATIVA COONFIE
DEMANDADO	SEBASTIAN ISAZA RIOS
TASA APLICADA	$((1+TasaEfectiva)^{(Períodos/DíasPeríodo))}-1$

RESUMEN LIQUIDACION

VALOR CAPITAL	\$22.044.246,00
SALDO INTERESES	\$5.525.408,72

VALORES ADICIONALES

INTERESES ANTERIORES	\$404.030,00
SALDO INTERESES ANTERIORES	\$404.030,00
SANCIONES	\$0,00
SALDO SANCIONES	\$0,00
VALOR 1	\$0,00
SALDO VALOR 1	\$0,00
VALOR 2	\$0,00
SALDO VALOR 2	\$0,00
VALOR 3	\$0,00
SALDO VALOR 3	\$0,00

TOTAL A PAGAR	\$27.569.654,72
----------------------	------------------------

INFORMACION ADICIONAL

TOTAL ABONOS	\$0,00
SALDO A FAVOR	\$0,00

OBSERVACIONES



Rama Judicial del Poder Público
Consejo Superior de la Judicatura
Sala Administrativa

JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES

SECRETARIA: Neiva, octubre 13 de 2022 de 2022

En cumplimiento a lo ordenado en providencia que antecede,
procede la secretaria a efectuar la liquidación de costas
a cargo de la parte demandada
dentro del proceso 2022-00485 así :

AGENCIAS EN DERECHO PROCESO	\$ 916.300,00
AGENCIAS SEGUNDA INSTANCIA	
GASTOS NOTIFICACIONES	
GASTOS SECUESTRO.....	
PÓLIZA JUDICIAL	
REGISTRO EMBARGO.....	
OTROS GASTOS	
GASTOS PUBLICACIONES	
GASTOS CURADOR AD-LITEM.....	
HONORARIOS SECUESTRE.....	
HONORARIOS CURADOR	
HORANORARIOS PERITO	
CONDENA NULIDAD	
TOTAL COSTAS	\$ 916.300,00

LILIANA HERNANDEZ SALAS
Secretaria

SECRETARIA.- Neiva, octubre 14 de 2022.- A las siete de la mañana
(7:00 a.m.) de hoy se fija en lista la anterior liquidación para dar traslado
de ella a las partes por el lapso de tres (3) días hábiles (Art. 446 C.G.P.)

LILIANA HERNANDEZ SALAS
Secretaria

ASUNTO:	LIQUIDACION DE OBLIGACION
DEMANDANTE:	COOPERATIVA MULTIACTIVA PROMOTORA CAPITAL -
DEMANDADO:	BALNCA LILIA RAMIREZ GUTIERREZ
RADICADO:	41001418900520220048500

La fórmula financiera utilizada en esta liquidación, para convertir tasas efectivas anuales a nominales, está expresada así: $TASA\ NOMINAL\ ANUAL = [(1 + TASA\ EFECTIVA\ ANUAL)^{Elevada\ a\ la\ (1/12) - 1} \times 12]$. Liquidación presentada en concordancia con el artículo 446 del Código General del Proceso

Intereses Corrientes sobre el Capital Inicial

CAPITAL \$ 11.892.350,00

Desde	Hasta	Dias	Tasa Mensual(%)		
20/12/2021	31/12/2021	12	1,95	\$	92.760,33
1/01/2022	31/01/2022	31	1,95	\$	239.630,85
1/02/2022	28/02/2022	28	1,95	\$	216.440,77
1/03/2022	22/03/2022	22	1,95	\$	170.060,61
Total Intereses Corrientes				\$	718.892,56
Subtotal				\$	12.611.242,56

Intereses de Mora sobre el Capital Inicial

CAPITAL \$ 11.892.350,00

Desde	Hasta	Dias	Tasa Mensual(%)		
23/03/2022	31/03/2022	9	2,06	\$	73.494,72
1/04/2022	30/04/2022	30	2,12	\$	252.117,82
1/05/2022	31/05/2022	31	2,18	\$	267.895,00
1/06/2022	30/06/2022	30	2,25	\$	267.577,88
1/07/2022	31/07/2022	31	2,34	\$	287.557,02
1/08/2022	31/08/2022	31	2,43	\$	298.616,91
1/09/2022	30/09/2022	30	2,55	\$	303.254,93
1/10/2022	3/10/2022	3	2,65	\$	31.514,73
Total Intereses de Mora				\$	1.782.029,00
Subtotal				\$	14.393.271,56

RESUMEN DE LA LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO

Capital	\$	11.892.350,00
Total Intereses Corrientes (+)	\$	718.892,56
Total Intereses Mora (+)	\$	1.782.029,00
Abonos (-)	\$	0,00
TOTAL OBLIGACIÓN	\$	14.393.271,56
GRAN TOTAL OBLIGACIÓN	\$	14.393.271,56

RECURSOS DE REPOSICIÓN AL MANDAMIENTO EJECUTIVO - RADICADO 2022-00669-00

Soto cardenas Abogados <sotocardenasabogados@gmail.com>

Jue 6/10/2022 9:05 AM

Para: Juzgado 08 Civil Municipal - Huila - Neiva <cmpl08nei@cendoj.ramajudicial.gov.co>;erikamontes322@hotmail.com <erikamontes322@hotmail.com>

 3 archivos adjuntos (4 MB)

EXCEPCIONES PREVIAS.pdf; OMISION EN LOS REQUISITOS FORMALES DEL TITULO.pdf; ANEXOS.pdf;

Señores

Juzgado 5 de Pequeñas Causas y competencias múltiples

Neiva,

Cordial saludo,

Respetuosamente y dentro del término perentorio me permito presentar los recursos de reposición al mandamiento ejecutivo emitido por su autoridad;

para lo cual me permito presentar los respectivos escritos e informar que simultáneamente doy traslado a la parte demandante de conformidad a lo contenido en el parágrafo del artículo 9 de la ley 2213 de 2022.

Atentamente,



John Edinson Soto H- Abogado

Email sotocardenasabogados@gmail.com

Contacto 3182201972

**SEÑOR
JUEZ QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES
NEIVA-HUILA
E.S.D.**

REF: Ejecutivo Singular de Mínima Cuantía

Rad. 41-001-41-89-005-2022-00669-00

JOHN EDINSON SOTO HERNANDEZ , mayor y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, abogado titulado y portador de la tarjeta profesional 181.133 del C.S.J , obrando en mi condición de apoderado judicial de la Señora LINA MARIA CARDENAS GONZALEZ CC. 26.428.471 , según poder conferido en los términos de la ley 2213 de 2022, respetuosamente manifiesto a su autoridad, que con fundamento en el art. 430 del C.G.P y estando dentro de la oportunidad legal contemplada en el art. 318 del C.G.P, interpongo **RECURSO DE REPOSICION** contra el auto de mandamiento ejecutivo de fecha 22/09/2022 y notificado el día 03/10/2022 por correo electrónico; con el objeto se **REVOQUE** en su totalidad este mandamiento de pago y en su lugar, **NIEGUE** la demanda, pretensiones y medidas cautelares solicitudes por la parte demandante en contra de mi poderdante.

DECLARACIONES Y CONDENAS

PRIMERO: Declarar probada **LA OMISION DE LOS REQUISITOS FORMALES DEL TITULO EJECUTIVO** presentada por la parte demandante.

La Ley 675 de 2001 en su artículo 48 establece que, en los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica, el título ejecutivo contentivo de la obligación será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional.

Por su parte el Código General del Proceso, ARTÍCULO 422. señala, **TÍTULO EJECUTIVO**. Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo.



SOTO & CARDENAS ABOGADOS

El título ejecutivo puede ser singular cuando está contenido o constituido por un solo documento, por ejemplo, un título valor. Pero también puede ser complejo cuando se encuentra integrado por un conjunto de documentos como contratos, facturas, *actas de asamblea*, mandatos expresos etc. Así lo precisó la Sección Tercera del Consejo de Estado y enfatizó que todos los documentos allegados con la demanda deben valorarse en su conjunto, con miras a establecer si constituyen prueba idónea de la existencia de una obligación clara, expresa y exigible a favor del ejecutante, según lo establece el artículo 422 del Código General del Proceso (CGP)

En lo que respecta a esta forma especial de dominio (art. 1 L.675/01) y la definición que establece el art. 3 Ibidem RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse. **"REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal."** Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia.

Así entonces Podemos establecer que el certificado expedido por el representante legal de este conjunto residencial es un título ejecutivo por mandato de la ley, que conforme a las normas precedidas es regulado por el art. 50 del Reglamento De Propiedad Horizontal de la copropiedad "Conjunto Residencial Valle De San Remo" para el cobro de obligaciones a cargo de los propietarios o tenedores de unidades privadas, esto es, que es esta norma particular a seguir del estatuto reglamentario de la copropiedad, la que establece los documentos que le servirán de base para exigir sus derechos y que se encuentra clara y expresamente consignada en el Núm., 1 párrafo primero art. 50 del estatuto reglamentario de la copropiedad.

En atención a lo ordenado legal y estatutariamente podemos establecer que el certificado de deuda expedido por el administrador provisional de la copropiedad es un título complejo o compuesto que requiere de otro por excelencia (acta de asamblea que aprueba y establece con la aplicación del coeficiente que le correspondió en el RPH el grado de participación de cada propietario en las expensas de la copropiedad) que permita darle claridad el mandato del art. 422 del CGP y este documento es "Las decisiones validas de la asamblea con las formalidades previstas en este reglamento (actas).".

Que para que sean llamadas a prosperar las pretensiones de la demanda, el demandante debe aportar los documentos que le demanda el Estatuto reglamentario en su párrafo primero del artículo 50 del RPH de la copropiedad, donde se establezca la obligación clara expresa y exigible de mi prohijada.

Las condiciones sustanciales del título complejo deben reunir todos los requisitos que contiene un título ejecutivo, es decir, la Corte Constitucional en sentencia T-747 del 2013 señaló que la obligación debe ser clara y se deben de tener bien identificados el deudor, el acreedor y la naturaleza de la obligación con los factores que la determinan. Es decir, La obligación debe ser expresa, nítida y manifiesta, el título valor complejo es exigible si su cumplimiento no está sujeta a un plazo o a una condición.

El certificado de deuda presentado por la parte demandante para la presente acción no cumple la condición que le ordena el parágrafo primero del art. 50 del RPH de la copropiedad esto es que “ Para efectos del cobro de expensas comunes, ordinarias, se anexara copia del acta de la asamblea en la que conste la contribución fijada ,la fecha de pago, y los intereses de mora en caso de incumplimiento en su pago, transcribiendo el artículo del reglamento relativo a los coeficientes de copropiedad e índices de contribución.

Que conforme al Inciso segundo del art. 427 del C.G.P. no procede ejecución alguna contra mi cliente toda vez que este demandante no acredita el cumplimiento de la condición contenida en la norma precedida, estando condicionado su reclamo a anexar en su demanda el acta de asamblea que constara la contribución fijada

NO EXISTE ACREEDOR DE LA OBLIGACION.

Como se puede establecer en la escritura pública 915 del 07/07/2020 o RPH, ya aportada por el demandante; el propietario inicial de la copropiedad es ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S. A, como se contempla expresamente en esta carta pública y de ello se da claridad en sus consideraciones, el ARTICULO 2. parte constitución SIGNIFICADO DE ALGUNAS EXPRESIONES **propietario inicial**; De igual manera para ejercer la administración provisional el art. 140 del mismo estatuto reglamentario nos informa ...Para efectos de este articulado, cada vez que se encuentre la expresión “Propietario Inicial” ha de entenderse que se refiere a la sociedad ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A NIT. 800.155.413-6.

La condición en que se encuentra Construespacios S. A. S NIT. 900.718.985-7 en esta escritura pública o RPH es la de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, pues como se advierte la obligación de este constructor es de hacer, la de construir y entregar las unidades privadas a sus nuevos adquirentes, Construespacios s. A. S. no tiene calidades administrativas, como tampoco existe cláusula que estipulara tal delegación administrativa por parte de quien funge como propietario inicial.

Cambiar tamaño responsabilidad ya establecida en el reglamento, como la que ahora quiere ostentar Construespacios, *requiere la aprobación de la asamblea, con el voto favorable de un numero de propietarios que represente por lo menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del conjunto. Toda*



SOTO & CARDENAS ABOGADOS

reforma deberá ser elevada a escritura pública por el administrador o representante legal, anexando copia del acta de la asamblea que aprobó tal decisión, escritura que deberá ser inscrita en la respectiva oficina de registros públicos como lo consagra los artículos 8 y 9 del RPH.

Por lo anterior el documento “Acta de entrega” de fecha 05/03/2021 presentado por la parte demandante en la que puede apreciarse una nota poco común en estos documentos porque se le escribió una nota luego de ya haberse signado o mejor debajo de las firmas, (nota que mi poderdante no recuerda que existiera al momento de imprimir su correspondiente firma), con una obligación a mi poderdante de pagar ciento veinte mil pesos (\$ 120.000 M/Cte) por concepto de pago de administración mensual, carece de la fuerza legal y estatutaria que le exige las normas de tener claridad en quien es el acreedor de determinada obligación; sumado a ello para la fecha que se elaboró tal documento “No Existía Administración Provisional”, como tampoco se cumplió con los procedimientos que le demanda la ley especial en esta materia esto es que la cuota de participación en el pago de las expensas comunes, debe ser aprobada por la asamblea general de copropietarios y quedar establecida la obligación de forma clara ,expresa y exigible en la respectiva acta de aprobación.

En lo que respecta al contrato de encargo fiduciario presentada por el demandante con fecha 18/10/2019, éste solo hace relación a la responsabilidad que tienen las partes de conocer las condiciones técnicas y contractuales en la construcción y cumplimiento en la entrega de la unidad privada que se está comprando, nada se indica en este documento que el propietario inicial-ACCCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A le estuviera delegando funciones de administración a Construespacios como fideicomitente constructor responsable, pues la obligación de este ultimo era la de construir y realizar la entrega formal y material de estas viviendas nada más, pues como ya se indicó esta debió estar consignada en la escritura pública de constitución y reglamento de propiedad de la persona jurídica conjunto residencial valle de san remo, y que para su adicción o modificación requiere de la debida formalidad y elevarse a escritura pública, circunstancia que no consta en esta.

Mostrándose a este fallador que no existe una obligación clara y expresa que le permita a su autoridad mantener el mandamiento de pago ordenado a mi poderdante.

Ahora es de dar a conocer a esta autoridad judicial que quien solicitó la inscripción de la persona jurídica y nombró el representante legal para ser certificado por la secretaria de gobierno de esta ciudad no fue quien estaba legitimado para ello, la solicito Construespacios S. A. S., quien no es el propietario inicial como lo establece en las consideraciones de esta escritura en su art 2 de la parte de constitución y 140 del RPH, LA CALIDAD DE CONSTRUESPACIOS S.A.S EN ESTE CONTRATO REGLAMENTARIO ES LA DE FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR

SOTO & CARDENAS ABOGADOS

RESPONSABLE y no tiene en este documento funciones administrativas; quien hubiese podido estar legitimada para reclamar los derechos económicos ahora reclamados en calidad de propietario inicial sería Acción Sociedad Fiduciaria S.A.

Extrañamente la secretaria de gobierno de esta ciudad realizó esta inscripción irregular.

Es de advertir que la administración provisional inicia desde el momento en que perfecciona la persona jurídica de la copropiedad, esto fue el 17-DIC-2021 con la protocolización de la escritura pública y su correspondiente inscripción en la secretaria de gobierno de la ciudad de Neiva H como lo regula el art. 4, 8 y 32 L. 675/01 en concordancia con los art. 12,14 y 140 del RPH. Lo que también nos indica que los cobros realizados en esta demanda por concepto de expensas comunes solo tienen obligación a partir del cumplimiento de esta obligación por parte del propietario inicial que como se indico no es el que registra en el certificado de existencia y representación de la persona jurídica, mostrándose a esta autoridad que la obligación que se pretende reclamar no se encuentra clara.

Son las actas aprobadas por la asamblea general de propietarios o del consejo de administración según sea el caso, el documento que contiene la obligación clara, expresa y exigible en esta forma especial de dominio denominada ley de propiedad horizontal (L. 675/01), porque allí se establece con claridad las obligaciones que tiene cada propietario de unidad privada frente a la obligación en el pago de expensas comunes y otras de carácter monetario (art.47 L. 675/01 y 108 del RPH), se aprueba los presupuestos financieros, se establece el nombre de cada propietario y la obligación que le corresponde usando para ello la aplicación del coeficiente que previamente se encuentra establecido en el RPH, fechas de pago, los interés a cobrar por la mora en el pago de estas obligaciones, el grado de participación en las expensas comunes de cada propietario con la aplicación del coeficiente etc.

La ley especial en la materia que ahora nos orienta, no realiza distinciones de funciones para el administrador provisional y el definitivo o en propiedad, y de eso deja salvedad y claridad el primer enunciado DEL PARÁGRAFO TERCERO del art.140 del estatuto reglamentario de la copropiedad que indica ...” ***quien ejerza el cargo de administrador provisional del conjunto, tendrá las mismas facultades y ejercerá las mismas funciones determinadas en este reglamento para el administrador definitivo.***

Siendo el título ejecutivo presupuesto de cualquier acción de esta naturaleza, se explica el porqué, al momento de impetrarse la demanda, deba éste reunir la totalidad de los requisitos que la ley, para su eficacia y validez, prevé.



SOTO & CARDENAS ABOGADOS

Esa y no otra es la conclusión que emerge del contenido del artículo 430 del Código General del Proceso, a cuyo tenor “Presentada la demanda acompañada de documento que preste mérito ejecutivo, el juez librará mandamiento ordenando al demandado que cumpla la obligación en la forma pedida (...)”.

Lo anteriormente razonado es confirmado por la doctrina: “De la autonomía de la acción ejecutiva resulta que el título ejecutivo es suficiente por sí mismo para autorizar el procedimiento de ejecución. Nada debe investigar el juez que no conste en el título mismo. Pero por esa razón, y como consecuencia lógica, es necesario que el título sea bastante por sí mismo, es decir, que debe reunir todos los elementos para actuar como título ejecutivo.

Teniendo en cuenta lo precedido, es claro que el título ejecutivo que presenta la parte demandante, no es suficiente por no contener el documento que demanda esta forma especial de dominio y en especial por no cumplir la condición que le demanda el PARAGRAFO PRIMERO del artículo 50 del RPH de la copropiedad para realizar la orden de mandamiento de pago que ahora nos ocupa, es de recordar que este título ejecutivo no pertenece por así decirlo a los establecidos en el código del comercio, la diferencia con estos es que el derecho no se transfiere (Títulos simples), pues según lo indicado en el art. 33 de la ley especial La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil.

En este título ejecutivo presentado por la parte demandante no consta la firma de mi poderdante, es por ello que se le considera como un título ejecutivo complejo porque requiere de anexar el acta de asamblea donde conste la obligación expresa, clara y exigible para mi poderdante.

De ello da claridad el mismo reglamento de la copropiedad cuando condiciona que *“es esta acta el documento que constituye la prueba suficiente del título ejecutivo base de la acción, indicándonos también que para efectos del cobro de expensas comunes, ordinarias y extraordinarias se anexara copia del acta de la asamblea que conste la contribución fijada, la fecha de pago, y los intereses de mora.”*- Parágrafo primero del art. 50 del estatuto reglamentario de la copropiedad “Conjunto Residencial valle de San Remo”.

Con fundamento en las normas anteriormente relacionadas y los hechos facticos expuestos es que esta defensa judicial muestra con claridad que el título ejecutivo presentado por la parte demandante carece de los requisitos formales que le demanda la ley y el estatuto reglamentario de la copropiedad para considerarse título ejecutivo suficiente, y con ello reclamar el supuesto cobro de las obligaciones en mora en el pago de expensas incumplidas por mi representada la señora Lina María Cárdenas González

SEGUNDA: Condenar a la parte ejecutante en perjuicios.

DERECHO

- Artículo 422, 427 y 430 del Código General del Proceso.
- Art. 1, 3, 25, 29, 32, 48 Ley 675/01 Propiedad Horizontal.
- Parágrafo primero del Art. 50 del RPH.

PRUEBAS

Solicito se tengan como prueba la escritura pública 915 07/07/2020 aportada por el demandante, donde se demuestra claramente que quien ostenta la calidad de propietario inicial es Acción sociedad fiduciaria SA (ARTICULO 2 ESCRITURA DE CONSTITUCION Y 140 DEL RPH) y por tanto, hasta antes de la certificación de existencia y representación de la persona jurídica CONSTRUESPACIOS no ha tenido la calidad de propietario inicial ni mucho menos legitimado para reclamar derechos.

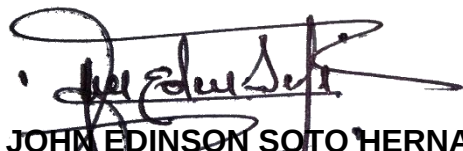
ANEXOS

- Poder debidamente otorgado
- Identificación personal del profesional

NOTIFICACIONES

Recibiré notificaciones al correo electrónico sotocardenasabogados@gmail.com; Casa B28 Conjunto Residencial Valle De San Remo Calle 46 sur N° 33-178 de la ciudad de Neiva, Cel. 3182201972 / 3188461971.

Atentamente,



JOHN EDINSON SOTO HERNANDEZ
C.C. 93128.208 del Espinal Tolima
T P 181133 CSJ.

Señor
JUEZ QUINTO CIVIL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES
NEIVA-HUILA.
E.S.D.

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN (EXCEPCIONES PREVIAS)

REF: Proceso Ejecutivo Singular De Mínima Cuantía.
Rad. 41-001-41-89-005-2022-00669-00

JOHN EDINSON SOTO HERNANDEZ , mayor y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, abogado titulado y portador de la tarjeta profesional 181.133 del C.S.J , obrando en mi condición de apoderado judicial de la Señora LINA MARIA CARDENAS GONZALEZ CC. 26.428.471 , según poder conferido en los términos de la ley 2213 de 2022, respetuosamente manifiesto a su autoridad, que con fundamento en el numeral 3 del art. 442 del C.G.P y estando dentro de la oportunidad legal contemplada en el art. 318 del C.G.P, presento **RECURSO DE REPOSICION** contra el auto de mandamiento ejecutivo de fecha 22 de septiembre de 2022 y notificado al correo electrónico de mi poderdante el día 03 de octubre de 2022 con el objeto se **REVOQUE** en su totalidad el auto de mandamiento ejecutivo y en su lugar, **NIEGUE** las medidas cautelares solicitadas por la parte demandante en contra de mi poderdante.

DECLARACIONES Y CONDENAS

PRIMERO: Declarar probadas las excepciones previas de: 1. Inexistencia del demandante y 2. Incapacidad o indebida representación del demandante y la ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales del título ejecutivo contempladas en los numerales 3, 4 y 5 del art. 100 del Código General del Proceso.

1. INEXISTENCIA DEL DEMANDANTE.

Esta excepción tiene su razón de ser en el presupuesto procesal denominado capacidad para ser parte, del que se ocupaba el Art. 44 CPC, hoy art. 54 del CGP; que consiste en exigir que quien intervenga en un proceso judicial exista, y tal condición la ostentan las personas naturales y jurídicas, patrimonio autónomo **y el que determine la ley.**

El Artículo 3º de la Ley 675 de 2001 estableció: Definiciones. Reglamentado por el Decreto Nacional 1060 de 2009. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:

Régimen de Propiedad Horizontal: Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse. "*Reglamento de Propiedad Horizontal*. Estatuto que regula los derechos y



SOTO & CARDENAS ABOGADOS

obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido descrito en el descrito en el resuelve de la sentencia.

En el caso que nos ocupa, El Conjunto residencial valle de San Remo se encuentra sometido al Régimen de propiedad horizontal o Ley 675 de 2001, el cual fue protocolizado mediante escritura pública Nro. 915 de 2020 en la notaría primera del circuito de Neiva e inscrita en la oficina de registro de instrumentos.

Respecto a la existencia y representación legal de la persona jurídica del conjunto; la secretaria de Gobierno Municipal mediante resolución Nro. 383 del 17 de diciembre de 2021 y a voluntad de Construespacios S.A.S inscribió la personería jurídica de propiedad horizontal denominada Conjunto Residencial Valle de San Remo e inscribió como administrador provisional de la citada persona jurídica al señor Alberto Calderón Ninco.

El PARAGRAFO TERCERO del art. 141 del Estatuto Reglamentario o Escritura pública 915 del 07/07/2020 regula de manera especial las reglas y los procedimientos de la persona jurídica - conjunto residencial valle de san remo - establece

“Quien ejerza el cargo de administrador provisional del conjunto, tendrá las mismas facultades y ejercerá las mismas funciones determinadas en este reglamento para el administrador definitivo. Entre otras funciones estará la inscripción del conjunto en la alcaldía, con el objeto solicitar la certificación de la personería jurídica. **requisito necesario para la suscripción de los contratos y obligaciones derivadas del ejercicio de la administración provisional.**

Doctrinariamente el tratadista HERNAN FABIO LÓPEZ BLANCO en su libro Código General del Proceso – Parte general, Ediciones Dupré 2016, ha señalado frente a esta excepción que: “se presenta cuando el sujeto de derecho, que demanda o es demandado, no tiene tal calidad, bien porque la perdió o **porque jamás tuvo vida jurídica**, lo cual es muy frecuente en el caso de las personas jurídicas.

En efecto, *piénsese en que se adelanta un proceso en contra de una supuesta sociedad anónima que nunca ha sido constituida, o contra una fundación que no ha llenado los trámites necesarios para tal calidad*; resulta innegable que en tales casos no existe el sujeto de derecho demandado, como tampoco lo hay si se demanda como si estuviera viva a la persona natural que falleció...” (negrilla y cursivas fuera de texto).

La administración provisional del Conjunto residencial valle de San Remo y quien ahora se muestra como representante legal de la copropiedad, solo hasta el día 17 de diciembre de 2021 adquiere tal capacidad. Es a partir de esta fecha cuando se

perfecciona el mandato legal y reglamentario para esta clase de personas jurídicas y lo es cuando la oficina de secretaria de Gobierno municipal expide el certificado de existencia y representación de la persona jurídica (Resolución 383 del 17 de diciembre de 2021) aportada por la parte demandante.

Señor juez, el señor Alberto Calderón Ninco administrador provisional del conjunto residencial valle de san remo en un acto de mala fe presenta ante su despacho para su demanda, certificado de deuda por concepto de mora en el pago de las expensas comunes o de administración a cargo de mi poderdante la señora Lina María Cárdenas González que según este afirma se causaron, para ello presenta unos sumas en mora desde el mes de marzo de 2021 hasta el mes de julio de 2022, que para lo cual es de aclararle a su autoridad lo siguiente:

La norma especial establece con claridad en su Art. 52 lo siguiente ...que quien está legitimado para realizar la inscripción de la persona jurídica y la de su representante legal ante la Alcaldía municipal es el Propietario Inicial, en ese orden de ideas quien ostenta esa calidad en la escritura de constitución y de reglamento de la propiedad horizontal del conjunto residencial valle de san remo es **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A NIT. 800.155.413-6** representada legalmente por el señor Sebastián Barón Cardozo CC. 1.032.360.390 de Bogotá D.C; Pues así lo establece el Estatuto de la propiedad en la parte de constitución del reglamento de propiedad horizontal. Así mismo lo aclara en el Artículo 2. SIGNIFICADO DE ALGUNAS EXPRESIONES.

(f) propietario Inicial. Respecto al CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO ETAPA I, II, III. Ostenta la calidad de propietario inicial ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A ... y nuevamente se corrobora tal calidad en el parágrafo tercero del Art. 140 del reglamento de la copropiedad en donde indica ...cada vez que se encuentre la expresión “propietario inicial” ha de entenderse que se refiere a la ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. y más adelante indica nuevamente ... **el propietario inicial podrá ejercer directamente o contratar con otra persona natural o jurídica la administración provisional del CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO ETAPA I, II, III.**

ARTÍCULO 140. ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL Y ENTREGA DE AREAS Y BIENES COMUNES DEL CONJUNTO.- Para los efectos de este artículo, cada vez que se encuentre la expresión “Propietario Inicial”, ha de entenderse que se refiere a la sociedad ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. NIT. 800.155.413-6, vocera y administradora del FIDEICOMISO VALLE DE SAN REMO NIT. 805.012.921-0. El Propietario Inicial podrá ejercer directamente o contratar con otra persona natural o jurídica, la administración provisional DEL CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO ETAPA I, II Y III. Para tal efecto, con base en los gastos derivados del ejercicio de la administración provisional el Administrador provisional elaborará y

Teniendo verificado lo expuesto anteriormente, se presentan (02) dos situaciones jurídicas que impiden que la parte demandante pueda ser parte en el presente proceso, imposibilitándolo a reclamar los mencionados derechos económicos aportados en el certificado de deuda que expidió como administrador provisional de la copropiedad y son las siguientes:

1. Quien está legitimado para reclamar derechos como los que ahora se demandan, por lo menos hasta antes de la expedición del certificado de existencia y representación de la persona jurídica (17/12/2021) es ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. Y NO CONSTRUESPACIOS S.A.S pues su calidad en este contrato social reglamentario es el de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE.
2. Antes de la certificación de existencia y representación de la persona jurídica no existía administración provisional, por lo tanto, no tenía capacidad legal que le permitiera ser sujeto de contraer obligaciones y de solicitar derechos como los que ahora pretende reclamar.

De esta capacidad legal que le otorga la ley, igualmente da claridad el parágrafo tercero del art.140 del RPH cuando le indica *...que la certificación de la persona jurídica, es el requisito necesario para la suscripción de los contratos y obligaciones derivadas del ejercicio de la administración provisional, la cual nace desde el momento en que se expide esta certificación de existencia y representación de la persona jurídica.*

Es claro su señoría que el señor Alberto Calderón Ninco, administrador provisional está faltando a su obligación de presentar ante su despacho documentos y situaciones jurídicamente reales, que le permitan a su autoridad tomar decisiones justas y conforme a derecho, falta con ello al principio de la buena fe en la obligación de mantener la verdad procesal en los procesos judiciales como el que ahora nos concierne; este administrador provisional en la búsqueda de materializar los intereses de quien no está legalmente legitimado para reclamar y de quien como ya se indicó no tiene la capacidad legal que le otorga la ley para ello, le está causando un daño inmediatamente a la administración de justicia y a su vez a mi prohijada en los que le asisten al buen nombre, a la propiedad entre otros.

Teniendo en cuenta el ordenamiento jurídico que regula esta materia y el estatuto reglamentario que rige la copropiedad en mención," no existe demandante legalmente hasta el día 17/12/2021, que pueda hacer parte en el presente proceso"

Nota. Se deja claridad que la secretaria de gobierno de la ciudad de Neiva H, de forma extraña inscribió la persona jurídica del conjunto por quien no ostentaba la calidad de propietario inicial, pues tampoco existe escritura que indique se hubiesen modificado tales calidades.

2. INCAPACIDAD O INDEBIDA REPRESENTACIÓN DEL DEMANDANTE

La capacidad para ser parte de las personas jurídicas está reconocida en el numeral primero del art. 53 CGP.

Esta capacidad proviene de su personería jurídica, contrario sensu, las entidades u órganos que carecen de tal atributo no pueden ser parte procesal, salvo que exista una ley que autorice de manera expresa su legitimación procesal.

Doctrinariamente el tratadista HERNAN FABIO LÓPEZ BLANCO en su libro Código General del Proceso – Parte general, Ediciones Dupré 2016, ha señalado frente a esta excepción que: “se presenta cuando el sujeto de derecho, que demanda o es demandado, no tiene tal calidad, **bien porque la perdió** o porque jamás tuvo vida jurídica, lo cual es muy frecuente en el caso de las personas jurídicas. En efecto, piénsese en que se adelanta un proceso en contra de una supuesta sociedad anónima que nunca ha sido constituida, o contra una fundación que no ha llenado los trámites necesarios para tal calidad; resulta innegable que en tales casos no existe el sujeto de derecho demandado, como tampoco lo hay si se demanda como si estuviera viva a la persona natural que falleció...” (negrilla fuera de texto).

El conjunto residencial valle de san remo Etapas I, II, III es un proyecto de vivienda aprobado bajo la modalidad que “por Etapas” art. 7 y párrafos primero y segundo del art. 24 de la L. 675/01; artículos 140 y 141 RPH).

El proyecto fue aprobado por la curaduría urbana segunda de Neiva H, como se establece en el artículo SEXTO de la escritura 915 del 07/07/2020 y ARTICULO 20 del RPH (Constitución de la propiedad horizontal y reglamento de la propiedad) protocolizada en la notaría primera circulo Neiva H, en cumplimiento del art. 5 de la L. 675/01. (anexo).

Los artículos 7 y 24 de la L. 675/01 indican el procedimiento a seguir cuando los proyectos de construcción de viviendas son aprobados bajo la modalidad por etapas, y en armonía con estas normas los artículos 140 y 141 del estatuto reglamentario del conjunto residencial Valle De San Remo (Escritura 915 del 07/07/2020 protocolizado en la notaría primera de Neiva H) dan claridad y establecen expresamente el procedimiento especial y particular para esta copropiedad iniciando con la etapa I y la adición de las siguientes en este proyecto de vivienda de interés social.

En las normas precedidas del RPH se establece con claridad que cuando los proyectos de viviendas son aprobados por etapas cada etapa funciona de forma separada e individual con respecto de las otras (Como un conjunto que en si ya debe estar terminado y con el funcionamiento de sus órganos de dirección y administración) y las otras etapas se van integrando cada vez que la etapa cumpla con la condición contenida en la norma indicada en el Art. 52 L. 675/01). esto es

que cuando el propietario inicial haya construido y enajenado el Cincuenta y Uno por Ciento (51%) de los bienes privados de la etapa I, ***cesara la gestión de propietario inicial como administrador provisional.***

Esto quiere decir, que la provisionalidad tiene una *condición resolutoria*, enmarcada en el hecho *futuro e incierto* de que el propietario inicial alcance la construcción y enajenación de bienes privados que representen no menos del 51% de los coeficientes de copropiedad. El efecto es inmediato. La norma no relativiza ni modera, solo indica de manera imperativa: “una vez se haya construido y enajenado...” “...cesará...”. Cualquier acto de administración ejercido con posterioridad al acaecimiento de la condición, salvo causal eximente de responsabilidad, se podrá ver sometido a la declaratoria de nulidad por falta de capacidad legal.

Para la introducción del presente recurso de reposición, la ley y el reglamento de copropiedad son expresos en indicar la condición resolutoria del art. 52 de la L. 675/01, misma condición que en consonancia con la ley se encuentra contenida en el art. 140 del RPH

Literal (a). A más tardar cuando el propietario inicial haya construido y enajenado un número de unidades privadas que represente al menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad de la I ETAPA del conjunto, deberá informar de dicha circunstancia y convocar a asamblea de conformidad con lo previsto en el reglamento, siguiendo con el procedimiento para realizar la entrega de la administración provisional a definitiva a los propietarios de unidades de vivienda de la copropiedad.

Que, debido al anterior incumplimiento por parte del propietario inicial, mediante Acta Extraordinaria de fecha 12 de agosto de 2022, la Asamblea general de propietarios del conjunto residencial valle de San Remo, constituyó a Construespacios S.A.S en mora de sus obligaciones contractuales y decidieron remover al administrador provisional Alberto Calderón Ninco por haberse configurado la incapacidad legal y estatutaria.

Así mismo, el Consejo de Administración del conjunto mediante Acta 001 del 23 de agosto de 2021 decidió nombrar como administrador en propiedad al señor LUIS EDUARDO GONZALES BORJE identificado con CC 7225938; quien a la fecha se encuentra en trámite de inscripción ante la secretaria de gobierno municipal de la representación legal del conjunto residencial.

Así las cosas, señor Juez, queda demostrado que el Señor Alberto Calderón Ninco quién dice estar representado los intereses económicos de la copropiedad, desde el día 12 de agosto de 2022 no tiene capacidad legal para ser parte en este proceso y por tanto cualquier acto de administración ejercido con posterioridad al

acaecimiento de la condición, salvo causal eximente de responsabilidad, se podrá ver sometido a la declaratoria de nulidad por falta de capacidad legal.

3. INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES.

Numerales 4 y 11 del Art. 82 C.G.P en concordancia con el Parágrafo PRIMERO DEL ARTICULO 50 DEL RPH.

Es necesario precisar, que tal como lo ha sostenido la Corte Suprema de Justicia, “el defecto que debe presentar una demanda para que se le pueda calificar de inepta o en indebida forma, tiene que ser verdaderamente grave, trascendente y no cualquier informalidad superable lógicamente, pues bien se sabe que una demanda cuando adolece de cierta vaguedad, es susceptible de ser interpretada por el juzgador, con el fin de no sacrificar un derecho y siempre que la interpretación no varíe los capítulos petitorios del libelo” 1

Es claro que nos encontramos frente a una forma especial de dominio, por tal los reglamentos de las propiedades sometidas a este régimen de propiedad horizontal deben garantizar su mandato y procedimientos que le demanda esta norma, los estatutos de la propiedad horizontal deben mantener armonía plena armonía con esta so pena de que como lo indica la norma en su artículo 5 parágrafo se entenderán por no escritos. La ley de PH establece en su art. 48 establece que el título ejecutivo contenido en la obligación será el certificado expedido por el administrador.

El art. 50 del reglamento de propiedad horizontal del conjunto residencial valle de san remo indica el procedimiento a seguir para reclamar judicialmente el cobro de las obligaciones a cargo de los propietarios o tenedores de las unidades privadas y que ello se hace *en virtud de las decisiones validas de la asamblea, con las formalidades previstas en el reglamento*, seguidamente a este procedimiento establecido exactamente en el numeral 1 del parágrafo primero de este mismo articulado nos indica que podrán anexarse a la demanda ...

El acta de la asamblea o del consejo de administración según corresponda, en la que conste la obligación en forma clara, expresa y exigible, documento que constituye prueba suficiente del título ejecutivo base de la acción, es decir que para efectos del cobro de expensas comunes, ordinarias y extraordinarias se anexara copia del acta de asamblea en la que conste la contribución fijada, la fecha de pago y los intereses de mora.

Como lo puede apreciar este recurrente el representante legal de la copropiedad conjunto residencial valle de san remo omitió esta formalidad que le ordena su propio reglamento, formalidad que se tiene es la que establece de forma clara ,

SOTO & CARDENAS ABOGADOS

expresa y exigible la obligación en mora según certificado presentado por el administrador del conjunto, que mi poderdante tenga para con la copropiedad reclamante, es de advertir que el estatuto de la copropiedad indica claramente que es este documento en particular el que constituye la prueba suficiente del título ejecutivo, así entonces el certificado expedido por el administrador no es suficiente si no tiene este documento “acta de la asamblea en la que conste la obligación de forma clara, expresa y exigible.

El incumplimiento de esta formalidad por mandato o condición del estatuto reglamentario que rige los procedimientos a seguir en esta copropiedad, convierte la demanda presentada por este administrador provisional en inepta o presentada en indebida forma.

SEGUNDA: Dar aplicación a lo contenido en el art. 86 C.G. P.

TERCERA: se levanten las medidas cautelares que se hayan realizado en contra de mi poderdante la señora lina María Cárdenas González CC. 26.428.471

CUARTA: Condenar a la parte ejecutante al pago de costas, agencias en derecho y demás perjuicios que ocasione con la presentación de esta acción ejecutiva.

DERECHO

- Artículos 100 ; 422; ; **442 Núm. 3**, del Código General del Proceso.
- Art. 1, 3; 4;5; 8, 32;33; 51, 52 Ley 675/01 Propiedad Horizontal.
- Artículos 2 de la esc. de constitución de la persona jurídica y los artículos 12,14, 50 parágrafo primero, 140 y 141 del estatuto reglamentario que rige la copropiedad conjunto residencial valle de san remo.

PRUEBAS

Solicito se tengan como tales:

1. La Escritura pública 915 RPH de la copropiedad, documento ya aportado por la parte demandante.
2. Certificado de existencia y representación de la persona jurídica valle de san remo del 27/12/2021 ya aportado por el demandante.
3. Acta extraordinaria realizada el día 12/08/2022 por la Asamblea general de propietarios del conjunto residencial, donde se remueve del cargo al administrador provisional Alberto Calderón Ninco.
4. Acta 001 del consejo de administración de fecha 23/08/2022 donde se realiza el nombramiento del administrador en propiedad del conjunto residencial.

SOTO & CARDENAS ABOGADOS

5. Con fundamento en el Núm. 3 del art. 84 C.G.P. Solicito a esta administración provisional certificación de venta y entrega de las unidades privadas de la etapa I. del conjunto residencial valle de san remo con la fecha 17/12/2021.

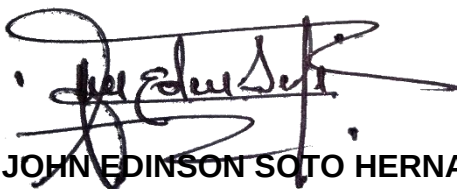
ANEXOS

1. Poder especial debidamente otorgado por la señora Lina María Cárdenas González.
2. Documento de identificación del profesional en derecho y Tarjeta profesional
3. Documento de identificación de mi defendida
4. Acta Extraordinaria de Asamblea de fecha 12 de agosto de 2022
5. Acta 001 del Consejo de Administración del conjunto residencial

NOTIFICACIONES

Recibiré notificaciones al correo electrónico sotocardenasabogados@gmail.com:
Casa B28 Conjunto Residencial Valle De San Remo Calle 46 sur N° 33-178 de la ciudad de Neiva, Cel. 3182201972 / 3188461971.

Atentamente,



JOHN EDINSON SOTO HERNANDEZ
CC. 93.128.208 del Espinal Tolima
T P 181133 CSJ.



Soto cardenas Abogados <sotocardenasabogados@gmail.com>

CONFIERO PODER ESPECIAL

LINA MARIA CARDENAS <linamariacardenas19@gmail.com>

3 de octubre de 2022, 21:55

Para: sotocardenasabogados@gmail.com

Señores

JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES

Palacio de Justicia

Neiva Huila

REF: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR DE MINIMA CUANTIA RAD: 2022-00669-00

LINA MARIA CARDENAS GONZALEZ, mayor y vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 26428471 expedida en Neiva, en mi condición de demandada dentro del proceso de la referencia, comedidamente manifiesto a usted que mediante el presente escrito confiero poder especial, amplio y suficiente al Doctor JOHN EDINSON SOTO HERNANDEZ, identificado con la cedula de ciudadanía N° 93.128.208 expedida en el Espinal (T), titular de la tarjeta profesional 181.133 del C.S.J., correo electrónico sotocardenasabogados@gmail.com, para que me represente en el proceso referido actualmente tramitado en este despacho judicial.

Mi apoderado cuenta con las facultades inherentes para el ejercicio del presente poder, en especial las de recibir, transigir, sustituir, desistir, renunciar, reasumir y todas aquellas necesarias para el buen cumplimiento de su gestión.

Sírvase, señor Juez, reconocerle personería a mi abogado en los términos y para los fines de presente poder.

Del Señor Juez,

Atentamente,

LINA MARIA CARDENAS GONZALEZ

290421

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO

181133

Tarjeta No.

10/07/2009

Fecha de
Expedición

15/04/2009

Fecha de
Grado

JOHN EDINSON

SOTO HERNANDEZ

93128208

Cedula

CUNDINAMARCA
Consejo Seccional

COOPERATIVA BOGOTA
Universidad



Maria Mercedes López Mora

Presidenta Consejo Superior de la Judicatura

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **93.128.208**

SOTO HERNANDEZ

APELLIDOS

JOHN EDINSON

NOMBRES

FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **29-ABR-1972**

ESPINAL
(TOLIMA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.72
ESTATURA

O-
G.S. RH

M
SEXO

11-MAR-1991 ESPINAL

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Carlos Ariel Sánchez Torres
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES



A-2904600-00154718-M-0093128208-20090419

0010834575A 1

28392405

REPÚBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACIÓN PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NÚMERO **26.428.471**

CARDENAS GONZALEZ

APELLIDOS

LINA MARIA

NOMBRES



ÍNDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **21-MAY-1978**

NEIVA
(HUILA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.67

ESTATURA

A+

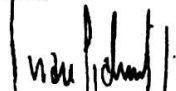
G.S. RH

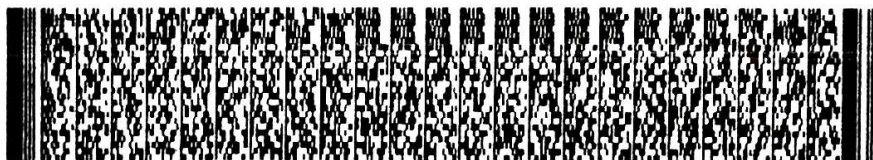
F

SEXO

02-AGO-1996 NEIVA

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICIÓN


REGISTRADOR NACIONAL
JUAN CARLOS GALINDO VACHA



A-2904600-01051296-F-0026428471-20181218

0063740723A 2

9905980289

CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO

ACTA Nro. 01-2022 DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS

En la Ciudad de Neiva Huila siendo las 06:40 pm del día 12 de agosto de 2022 según convocatoria realizada por el veinte por ciento (20%) de los propietarios de unidades privadas de la I Etapa del Conjunto Residencial Valle de San Remo – Propiedad horizontal - en cumplimiento del Artículo 97 del RPH y realizada a través de los correos electrónicos y grupo whatsapp; se reunieron en la vía interna de acceso a la Segunda Etapa del conjunto residencial los propietarios de la I Etapa del Conjunto Residencial a fin de deliberar y tomar decisiones de acuerdo al orden del día propuesto en la respectiva convocatoria.

Acto seguido se procedió a leer el orden del día

1. Verificación de quorum
2. Lectura y aprobación del orden del día
3. Designación del presidente y secretario de la asamblea
4. Designación de la comisión verificadora del acta de reunión.
5. Decidir sobre la remoción del administrador provisional del conjunto, en atención al cumplimiento de la condición contenida en el artículo 52 de la ley 675 en concordancia con el artículo 140 y subsiguientes de nuestro Reglamento de propiedad horizontal.
6. Autorizar en beneficio del interés general el funcionamiento de la tienda de la casa B24 que ha venido siendo aprobada y solicitada por los propietarios de vivienda de la I del conjunto y ahora propietarios de la 2 etapa de lo cual reposa la respectiva solicitud y aprobación de firmas.

DESARROLLO

1. Verificación del quorum: (voto nominal)

Para la realización de la presente Asamblea General extraordinaria de copropietarios se contó con el quorum deliberatorio y decisorio señalado en el artículo 104 del RPH, el cual establece que la asamblea deliberará válidamente con un numero de propietarios que represente más del 50% de los propietarios o delegatarios asistentes a esta reunión de asamblea extraordinaria , que para tomar decisiones se hará con el voto favorable de la mitad más uno de los votos de las unidades privadas representadas en esta reunión.

Así las cosas, se tiene que la Etapa 1 consta de 76 unidades privadas; donde el quorum para deliberar en esta sesión extraordinaria seria de 39 propietarios de unidades privadas.

Que, verificado el listado de asistencia a esta asamblea, se presentaron Cuarenta y un (41) asistentes, lo que para decidir se haría con el voto favorable de 22 propietarios o delegatarios.

Nro	Nombres completos de los asistentes	Cédula		Pro priet ario	Deleg ado	Bien privado o casa
1	Alexander Ramírez	12134310		X		D-47
2	Jeiner Salazar Torres	1075225537		X		D-18
3	Ramon Alexander Moreno	7731177		X		B-19
4	Abraham Palacios	1075226657		X		C-56
5	William España	83086017		X		D-24
6	Andrés Pastrana	7733163		X		C-19
7	Juan David Soto	1075258755			X	B-50
8	Evelia Candela	26520723		X		B-53
9	Miriam Quintero	36162544		X		A-18
10	Luis Alfredo Pasaje	4934836		X		C-50
11	Derliz Villalba	55144453			X	B-25
12	Alejandra Cárdenas	1075209970		X		B-26
13	Nataly Velásquez Rico	1075285537		X		B-29
14	Nataly Velásquez Rico	1075285537			X	A-16
15	Nataly Velásquez	1075285537			X	A-17
16	Mónica Arias	41581208			X	C-29
17	Janeth Torres Zúñiga	55177069			X	A-24
18	Michel Daniel Aldana	1014657601			X	D-45
19	Gladys Rodríguez	36170445			X	C-53
20	Juan Carlos Home	7694294		X		C-54
21	Faiver Yañez M	77721554		X		D-20
22	Pablo Andrés Ramírez	7730248		X		C-22
23	Gustavo Adolfo Guzmán	1075212405			X	B-52
24	Marcela Diaz	1075228723		X		C-23
25	Raúl Garzón	93385701			X	B-49
26	Marlod Chavarro	55178366		X		A-20
27	Didier Ortiz	93363568			X	B-21
28	Daniel Augusto Prada	14137461		X		D-43
29	Martha Figueroa	1003808305			X	C-27
30	Maryry González	33750311			X	C-49
31	Maryry González	33750311			X	B-24
32	Oscar Leonardo Cuellar	1075260782			X	B-57
33	Fausto Carabali	1075221475		X		A-19
34	John Edinson Soto	93128208			X	B-28
35	Fredy Joven Lozano	7715055			X	A-21
36	Diana Cuenca	53020851		X		C-51
37	Katheryn Navarro	1075263262			X	B-20

38	Adriana Marín	55172826			X	D-26
39	Norma Lili Restrepo	36302940		X		D-25
40	Francisco Javier Mosquera	1075209154		X		D-48
41	Cesar Omar Zamora	83088222		X		D-21

2. Se procede a dar lectura y aprobación del orden del día por todos los asistentes, dejándoles claro que los únicos temas a deliberar y decidir tratar en esta reunión extraordinaria son los presentados en la siguiente convocatoria como lo ordena la ley 675 de 2001 y el RPH.

3. Elección del presidente y secretario de la asamblea:

Fueron elegidos por aclamación como presidente de la asamblea el señor John Edinson Soto quien es delegado por la señora Lina María Cárdenas propietaria de la Casa B28 y como secretaria la señora Nataly Stefania Velásquez propietaria de la casa B29.

4. Designación de la comisión verificadora de acta de asamblea.

Se postulan y son elegidos por aclamación los siguientes asistentes:

1. Alejandra María Cárdenas
2. Jeiner Salazar Torres
3. Evelia Candela
4. Juan Carlos Home
5. Raúl Garzón

5. Remoción del administrador provisional por haber cesado el acaecimiento de la condición del artículo 52 de la Ley 675 de 2001 y el artículo 140 de nuestro estatuto reglamentario (escritura pública 915 de 2020).

ARTÍCULO 52. Administración provisional.

No obstante, lo indicado en este artículo, una vez se haya construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional.

Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios del edificio o conjunto, para que la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo.

En cumplimiento del artículo 7 y 24 de la ley 675 de 2001 el cual establece el procedimiento a seguir en los proyectos urbanísticos desarrollados por etapas y en especial el procedimiento regulado en los artículos 140 Y 141 de nuestro estatuto reglamentario de propiedad horizontal; tenemos que:

- Más del 51% de las unidades privadas de la etapa I, ya están en cabeza de los propietarios y para ello, no dirigimos inmediatamente al número de propietarios o representantes en esta reunión extraordinaria, pues se requerían 39 propietarios para el cumplimiento de esta condición y se presentaron 41 propietarios o delegados.
- También se tendría para determinar el cumplimiento de esta condición el cobro que realiza el administrador provisional por concepto de cuotas de administración, el cual viene realizando desde el mes de enero de 2022 fecha de su presentación como administrador provisional cuando realiza el cobro sobre el 100% de los bienes de la etapa 1 del conjunto residencial; quedando por determinar el momento exacto en que se cumplió esta condición teniendo como base para ello la entrega material y formal de cada unidad privada.

La norma no relativiza ni modera, solo indica de manera imperativa: "una vez se haya construido y enajenado..." "...cesará..." la administración provisional.

Era una obligación legal la que tenía el propietario inicial de informar a los copropietarios el cumplimiento de esta condición, para que, conforme al procedimiento establecido en el RPH los copropietarios en asamblea general especial designáramos el administrador definitivo.

Constituir en Mora

Los copropietarios de la etapa 1 del conjunto residencial valle de San Remo, constituimos en mora de sus obligaciones contractuales y urbanísticas a la constructora CONSTRUESPACIOS S.A S como fideicomitente constructor responsable y /o propietario inicial.

El presente incumplimiento se presenta cuando a la fecha esta constructora no ha hecho entrega de las zonas comunes que están ubicadas según licencia de construcción en la etapa I de este conjunto residencial y que se relacionan taxativamente en la escritura 915 del 07/07/20 protocolizada en la notaría primera circulo de Neiva H. en su parte de constitución de la persona jurídica y en el correspondiente reglamento de propiedad horizontal donde se establecen las obligaciones claras, expresas y exigibles y los procedimientos para la entrega de los zonas y áreas comunes de cada etapa del conjunto residencial Valle de San remo; las cuales a la fecha no ha hecho entrega material ni formal de esta obligación contractual y legal contenida en los art. 7 y 24 de la ley 675 de 2001 y artículos 140 y 141 de nuestro reglamento de propiedad horizontal.

Seguidamente, los propietarios y delegados de las unidades privadas solicitan al presidente de la asamblea realizar la decisión mediante el planteamiento de la pregunta ¿Están de acuerdo con la remoción del administrador provisional y constituir en mora en sus obligaciones contractuales y urbanísticas a la constructora CONSTRUESPACIOS S.A.S? Lo que por unanimidad respondieron que SI.

Así las cosas, de conformidad con el literal (a) del artículo 115 del reglamento de propiedad horizontal el Consejo de Administración será el facultado para nombrar al administrador en propiedad.

6. Autorización funcionamiento de la tienda casa B-24

Teniendo en cuenta la necesidad inmediata de los propietarios de unidades privadas y demás moradores en la adquisición de artículos de primera necesidad, como también la garantía de seguridad que se presenta para las familias en adquirir estos productos dentro del conjunto y no tener que desplazarnos hasta la ciudad por vías oscuras e inseguras, y mientras el proyecto urbanístico garantice la provisión de estos artículos en los locales comerciales, con la condición de no consumir bebidas alcohólicas en este sitio.

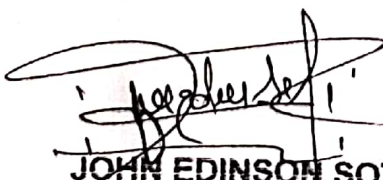
Los asistentes solicitan al presidente de la asamblea decidir mediante el planteamiento de la pregunta ¿Quiénes están de acuerdo con el funcionamiento de la tienda? los que por unanimidad (41 asistentes) mostraron su aprobación.

CONSTANCIA.

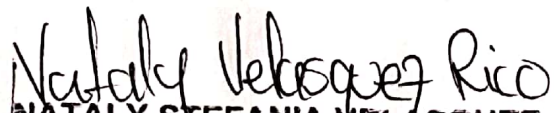
Finalmente, se deja constancia que se convocó al señor Alberto Calderón Ninco, administrador provisional nombrado por la constructora Construespacios S.A.S para que expresara lo que estimara conveniente en esta asamblea, como también para que presentara la formalidad del registro o listado de morosos de expensas comunes, pero no asistió desconociendo los motivos.

La presente reunión se da por terminada a las 09:50 PM

Firma,



JOHN EDINSON SOTO HERNANDEZ
Presidente De Asamblea



NATALY STEFANIA VELASQUEZ
secretaria De Asamblea

**REGISTRO DE ASISTENTES O DELEGADOS A LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL SAN
REMO ETAPA 1 CONVOCADA PARA EL DIA 12/08/2022 A LAS 06:00 P.M**

	CASA	NOMBRE PROPIETARIO	CEDULA	DELEGADO	CEDULA	FIRMA
1	D-47	ALEXANDER TUAHINB G.	12'134360			Alexander Tuahinb G.
2	D-18	Jemmy Salazar Torres	1075225537			Jemmy Salazar Torres
3	B-19	Ramón Alexander Momo B.	9'731.172			Ramón Alexander Momo B.
4	C-56	Abraham Palacios E	1.075226657			Abraham Palacios E.
5	D-24	William Espinoza C	83.081017			William Espinoza C.
6	C-19	Andrés Pastrana R	7733.163			Andrés Pastrana R.
7	B 50	Kelly Tatiana Ocampo	1075261509	Juan Daniel Soto	1076258755	Juan Soto
8	B 53	Evelia Candela	26520713			Evelia Candela
9	A 18	Miriam Cuintero	36162544			Miriam Cuintero
10	C 50	Luis Alfredo Besse	4'934.836			Luis Alfredo Besse
11	B 25	Yully Paola Reyes	1614180076	Yoliz Ullalboa	55144453	Yoliz Ullalboa
12	B 26	Wendy Jara Colón	1075209910			Wendy Jara Colón
13	B-29	Nataly Velasquez Rico	1075285537			Nataly Velasquez
14	A-16	Maryra Jarama Aguillo	1075239308	Nataly Velasquez Rico	1075285537	Nataly Velasquez

**REGISTRO DE ASISTENTES O DELEGADOS A LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL SAN
REMO ETAPA 1 CONVOCADA PARA EL DIA 12/08/2022 A LAS 06:00 P.M**

	CASA	NOMBRE PROPIETARIO	CEDULA	DELEGADO	CEDULA	FIRMA
15	A-17	Juan Miguel Catogaj	108224124	Nataly Velasquez Rizo	1093285537	Nataly Velasquez
16	E-29	Jesús Andres Acosta	1085.252081	Honorio Arias	41581208	Honorio Arias
17	A-24	Claudia Patricia Bonilla	1075272421	Janeth Torres Zúñiga	55177069	Janeth Torres
18	D-45	Ruth Yareth Doria Guevara	55.160937	Michael Daniel Aldana Doria	1014657601	Michael
19	C-53	Daniel Andres Vidarte	7'727.319	Gladys Rodriguez	36170445	Gladys Rodriguez
20	C-54	Juan Carlos Home N.	7'694.294			Juan Carlos
21	D-20	Faiver Yañez M.	7772154		3114917863	Faiver
22	C-22	Pablo Andres Ramirez	7'730246			Pablo
23	B-52	Marcela Diaz A	1075228723	Gustavo Adolfo Guevara	1078.212.405	Gustavo
24	C-23	Marcela Diaz A	1075228723			Marcela
25	B-49	Luz Rofraney Rubio	65783080	Roci Carrion V.	93385701	Roci
26	A-20	Harold Chavarin	51778366			Harold
27	B-21	Sandra Milena Ortiz	1110563974	Didier Ortiz D	93363588	Didier
28	D-43	Daniel Augusto Trodo C	1A137461			Daniel

**REGISTRO DE ASISTENTES O DELEGADOS A LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL SAN
REMO ETAPA 1 CONVOCADA PARA EL DIA 12/08/2022 A LAS 06:00 P.M**

	CASA	NOMBRE PROPIETARIO	CEDULA	DELEGADO	CEDULA	FIRMA
29	C27	Marcos Figueroa P.	17700041	Martha Figueroa C.	1003808305	Martha Figueroa C.
30	C49	Lorena Rueda Iery	36309221	Mayury Gonzalez A	33750311	Mayury Gonzalez A.
31	B24	Alejandro Calle P	772660	Mayury Gonzalez A	33750311	Mayury Gonzalez A.
32	B57	Esperanza Peña Galán	55156786	Oscar Leonardo Cuellar T.	1075260782	Oscar Leonardo Cuellar T.
33	A19	Frusto Caralini	107527435			
34	B28	Lina M. Cardenas	28.215.017	John E. Sab	93.123.208	John E. Sab
35	A21	Mario Eddy Lora C.	36153405	Freddy Joven Lorenzo	7715055	Freddy Joven Lorenzo
36	C51	Diana Cuana	53020851			Diana Cuana
37	B20	JOSE NAVARRO P.	12124539	Katherine Navarro	1095263262	Katherine Navarro
38	D-26	NORMA Lili Restrepo	(Anulado)	Adriana Morin	55.172826	Adriana Morin
39	D25	NORMA Lili Restrepo	36302940			NORMA Lili Restrepo
40	D-26	Albino Rojas Rojas	7723259	Adriana Maria Morin	55.172826	Adriana Maria Morin
41	D48	Francisco Javier Mosquera	1075209154			Francisco Javier Mosquera
42	D-21	Cesar Omar Zamora	83085222			Cesar Omar Zamora



**CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO I ETAPA
REUNIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
ACTA NRO. 001**

Neiva 23 de agosto de 2022.

Siendo las 08.00 P.M. horas del día 23 de agosto de 2022, en la unidad privada casa B28 de la etapa I del Conjunto Residencial Valle De San Remo, se reúne de forma presencial los miembros del Consejo de Administración del conjunto residencial valle de san remo, por iniciativa propia donde sus miembros se convocaron vía wasap el día de hoy con el fin de ejecutar las decisiones tomadas por la Asamblea General de propietarios en reunión extraordinaria el día 12 de agosto de 2022.

Se declara debidamente constituido el Consejo de Administración, y abierta la sesión, con el siguiente orden del día:

1. verificación del Quorum
2. Elección del presidente y secretario de la reunión
3. Revisión hojas de vida para el cargo de administrador en propiedad
4. Realizar la elección del administrador en propiedad
5. Lectura y aprobación del acta

DESARROLLO DE LA REUNIÓN

Verificación del Quorum

Asisten a la reunión los siguientes consejeros. Establecido el quorum se declara debidamente constituido el Consejo de Administración y abierta la sesión.

1. Consejero principal JOHN EDINSON SOTO HERNANDEZ, CC 93128208, asiste personalmente. Delegado por Lina María Cárdenas.
2. Consejera principal KAROL TATIANA RAMIREZ BASTO CC. 1075242844, asiste personalmente. Delegado por Juan Miguel Carvajal.
3. Consejero principal DANIEL VIDARTE CC. 7.727.319 asiste personalmente.
4. Consejo principal CARLOS ALFONZO PLAZAS ZAMBRANO CC. 7721435 asiste personalmente. Delegado por Lorena Rocío Pérez.
5. Consejero suplente JUAN CARLOS HOME NARANJO CC 7694294, asiste personalmente.

Los miembros del consejo de administración designan como presidente permanente en las reuniones del consejo al señor JOHN EDINSON SOTO HERNANDEZ y como secretaria en

esta reunión a la señora KAROL TATIANA RAMIREZ. Se le solicita a la secretaria proceda dar lectura al orden del día de conformidad a los temas convocados:

1. Establecer los procedimientos a realizar con el fin se obtenga la administración en propiedad por parte de los propietarios de unidades privadas de la etapa I del conjunto residencial valle de san remo por haberse cumplido la condición establecida en la norma legal y estatutaria.
2. En atención a la decisión tomada por la asamblea extraordinaria de propietarios el día 12 de agosto del 2022 En remover del cargo al administrador provisional por haberse configurado la incapacidad legal y estatutaria, este órgano de administración en virtud de los artículos 115 y 117 de nuestro reglamento de propiedad horizontal decide Elegir y nombrar al administrador en propiedad para el conjunto residencial valle de san remo de acuerdo a las 03 propuestas presentadas para el cargo de administrador del conjunto residencial valle de san remo.

DELIBERACIONES

1. Lo consejeros en unanimidad establecimos que la decisión tomada por la asamblea extraordinaria de propietarios realizada el día 12/08/2022 tiene los fundamentos facticos y jurídicos para exigir a la constructora Construespacios S.A.S la entrega formal y material de la administración por cumplimiento de la condición contenida en el art. 52 de la Ley 675/01 y en especial el procedimiento establecido en nuestro RPH artículos 140 y 141. Esto es que construidas y enajenadas el 51% de las unidades privadas de la etapa I, se debe realizar la entrega de esta administración en propiedad a los propietarios del conjunto, obligación legal que no ha realizado esta constructora.
2. Que se estudiaron y analizaron las hojas de vida de las tres (03) propuestas presentadas a este Consejo de administración al cargo de administrador en propiedad del conjunto, deliberando que quien se debía nombrar es aquella persona con experiencia en el tema de la administración en aquellos proyectos de vivienda aprobados por etapas, que tenga su residencia en la ciudad y el compromiso de establecer un horario específico de atención a propietarios en el conjunto, aportar al máximo su experiencia en busca del bienestar y la tranquilidad de los propietarios y moradores del este conjunto residencial.

Tras informar y deliberar sobre el punto del orden del día, se adoptan por unanimidad de los asistentes las siguientes decisiones:

PRIMERO. Nombrar como administrador en propiedad al señor LUIS EDUARDO GONZALES BORJE identificado con CC 7225938, seguidamente de su aceptación se realice la inscripción y certificación de su cargo en la secretaria de gobierno de esta ciudad.

SEGUNDO. Realizada la inscripción y certificación del cargo de administrador en propiedad, notificar a la constructora Construespacios S.A.S y al señor ALBERTO

CALDERON NINCO administrador en provisionalidad; que cuenta con veinte días (20) calendario para que realice el empalme y entrega de esta administración al señor LUIS EDUARDO GONZALES BORJE.

TERCERO. Advertir a la constructora Construespacios S.A.S y a su administrador en provisionalidad el deber legal de realizar esta entrega so pena de asumir las responsabilidades que le demanda el Inciso 2 del art. 50 de la L. 675/01 en concordancia con el art. 116 de nuestro RPH.

CUARTO. Confirmar que la Constructora Construespacios S.A.S se encuentra en mora con sus obligaciones contractuales y urbanísticas, ello conforme a lo establecido y decidido en la asamblea extraordinaria del día 12/08/2022.

El Consejo de administración faculta expresamente al señor JOHN EDINSON SOTO HERNANDEZ CC. 93.128.208, para que realice lo pertinente a fin que la constructora Construespacios S.A.S y a su administrador en provisionalidad el señor Alberto Calderón Ninco, realicen formalmente la entrega de la administración al administrador en propiedad, mismo que será nombrado por este órgano colegiado para con ello dar cumplimiento a la decisión tomada por el órgano rector de nuestra copropiedad "Asamblea General De propietarios" en reunión extraordinaria del día 12/08/2022.

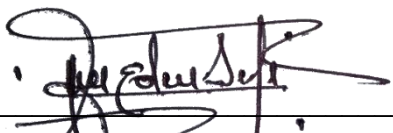
FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

- Artículos 1; 2; 7,24; 32; 36; 37; 50; 52; 53 al 55 de la L. 675/01.
- Artículo 1, Literal e del artículo 2, Artículo 3 literal d (derecho al debido proceso), Artículos 112 al 115 del Reglamento de Propiedad Horizontal (Escritura pública Nro. 915 del 07/07/2020 Notaria Primera Neiva Huila) y **en especial EL ARTICULO 124 literal D. HABER LLEGADO AL CASO DE INCAPACIDAD LEGAL O ESTATUTARIA**

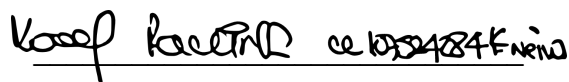
ANEXOS.

- Copia del acta de asamblea extraordinaria de propietarios N° 01 del 12/08/2022.

No habiendo más asuntos que tratar, se levanta por el señor presidente la sesión a las 10:00 PM; procediendo la señora secretaria a dar lectura a la presente, la cual es aprobada por unanimidad de los asistentes que la encuentran conforme a derecho y con la realidad de lo acordado en esta sesión.



JOHN EDINSON SOTO HERNANDEZ
Presidente del Consejo de Administración



KAROL TATIANA RAMIREZ
secretaria Ad-hoc