



# **CARLOS ENRIQUE LARIOS LOBO**

**EX JUEZ- CONCILIADOR NACIONAL  
UNIVERSIDAD LIBRE**

**SEÑOR:**

**HONORABLE MAGISTRADO PONENTE.**

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA.**

**SALA DE PRIMERA DE DECISION CIVIL.**

**E. S. D.**

**REF: PROCESO IMPUGNACION DE ACTA DE ASAMBLEA DE PROPIEDAD HORIZONTAL.**

**DTE: RAMON EDUARDO LARIOS LOBO.**

**DDO: PARQUE RESIDENCIAL BALCONES DE LA COLINA V.I.S.**

**RAD: 08001-31-53-007-2021- 0205-02**

**RADICADO INTERNO: 43.897**

**ASUNTO: SUSTENTACION RECURSO DE APELACION.**

**CARLOS ENRIQUE LARIOS LOBO**, mayor de edad, domiciliado en el Distrito de Barranquilla, de Tránsito en esta ciudad, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 72.189.497 de Barranquilla, portador de la Tarjeta Profesional No. 88.949 del Consejo Superior de la Judicatura, con domicilio en el Distrito de Barranquilla, de tránsito en el Distrito de Cartagena, con Correo electrónico: carloslarios72@hotmail.com registrado dentro del Registro Nacional de Abogados (SISNA), tal como lo ordena el artículo 5 del Decreto 806 del día 04 de Junio de 2020, atentamente manifiesto al Señor Juez y/o Honorable Magistrado Ponente, que como apoderado del señor **RAMON EDUARDO LARIOS LOBO** mayor de edad, domiciliado en el Distrito de Barranquilla, identificado con la Cédula Ciudadanía No. 72.140.682 de Barranquilla, con mi acostumbrado respeto, me permito manifestarle al Honorable Magistrado, que estando dentro de los términos establecidos en el artículo 321 del Código General del Proceso, me permito presentar y sustentar dentro de los términos establecidos en la norma **RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto en contra de la decisión adoptada por el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Barranquilla, emitida el día diez (10) de Febrero de 2022, de la siguiente manera:

## **BREVE SISNOPSIS DEL RECURSO DE APELACION**

- 1.- El día 10 de Agosto de 2021, se presenta para reparto Demanda de Impugnación de Actos de Asamblea de Propiedad Horizontal, siendo conocida en primera instancia, por el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Barranquilla, con la radicación arriba referenciada.
- 2.- Mediante auto fechado 18 de Agosto de 2021, se procede a la admisión de la misma, siendo notificada la misma, por intermedio del Email aportado para tal fin, dejando vencer los términos para contestar la misma.
- 3.- Se fija fecha para la audiencia inicial, el día 19 de Octubre de 2021. Llegado el día antes señalado, la parte demandada presentar Incidente de Control de Legalidad, siendo rechazado la misma, concediéndosele el recurso de alzada, el cual fue conocido por su Dignidad, siendo confirmada dicha decisión adoptada por el A-Quo, mediante decisión calendada 21 de Enero de 2022.
- 4.- Mediante Auto fechado 19 de Diciembre de 2021, se procede a fijar fecha y hora para llevar a cabo la audiencia de instrucción y juzgamiento, señalándose el día 10 de Febrero de 2022.
- 5.- Llegado el día antes señalado, se dicta sentencia con la cual se fulmina la instancia, acogiendo los argumentos expuesto dentro de una testimonial, sin más pruebas que dicha palabra.

## **SUSTENTACION DEL RECURSO DE APELACION.**

Honorables Magistrados del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla, por medio del presente escrito me permitiré sustentar en debida forma el recurso de apelación, en contra de la sentencia emitida por el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Barranquilla, el día diez (10) de Febrero de 2022, como lo ordena la norma y el Decreto 906 del día 04 de Junio del 2020.

### **1.- ELECCION DE LOS NUEVOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION.**

Honorable Magistrado del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla, dentro de la decisión tomada por el A-Quo con la cual no solo, no realiza una verdadera apreciación de la prueba, sino que toma su decisión, bajo el argumento de hechos no probados dentro de la plenaria, es por ello que se



# CARLOS ENRIQUE LARJOS LOBO

EX JUEZ- CONCILIADOR NACIONAL  
UNIVERSIDAD LIBRE

hace de imperiosa necesidad de traer a colación lo expresado por el Revisor Fiscal, señor **JOVANIS DIAZ SIERA**, dentro del interrogatorio llevado a cabo por el Despacho de manera oficiosa, tenemos que este al minuto 45:18 le lanza la siguiente pregunta:

## MANIFIESTEME LAS RAZONES POR LAS CUALES USTED CONVOCO A LA MISMAS?

**“RESPUESTA:** Bueno el el la razón de la convocatoria fue que pues habían contratado por parte del consejo anterior existía una persona que hacia parte del consejo el presidente del consejo y según la Ley 675 y el reglamento de la copropiedad para hacer el consejo de administración la persona debe residir en el inmueble, entonces el señor no cumplía con una de las condiciones para estar haciendo parte del consejo y posteriormente el señor como presidente del mismo contrato contrato pues una empresa de administración para administrar la copropiedad que violaba pues el tema del presupuesto se salía del presupuesto de lo presupuestado y aprobado por la asamblea ordinaria ese año y pues esta es la razón que me llevo a mí a convocar a una asamblea extraordinaria pues habían dos razones fundamentales uno que el señor no podía ser parte del consejo porque no residía en la copropiedad y dos porque se salía del presupuesto que había aprobado la asamblea.”

De allí la importancia sobre las pruebas pedidas que se ordenen y practique en segunda instancia, como lo ordena la norma del artículo 327 en su numeral 3, 4 y 5. Siendo la razón de ser de la misma, que todas y cada una de las pruebas que solicito se incorporen y se tengan como pruebas, para hacerlas valer en esta instancia, tiene su venero, el hecho que al no existir una contestación de la demanda primitiva, es decir, que al no existir una verdadera controversia sobre las pruebas aportadas con la demanda (Numeral 3), se hace necesaria las practica de las mismas, para no solo controvertir lo expuesto por el testigo estrella con la cual el Despacho Séptimo Civil del Circuito para fulminar la instancia, sino que se pretende desvirtuar lo expresado por dicho testigo (Numeral 5); siendo este los requisitos para dicha práctica de pruebas.

Es así como tenemos, que según lo expresado por el Revisor Fiscal dentro de su declaración que expresa claramente que la Asamblea Extraordinaria, se buscó con ahínco la salida de uno de los miembros del Consejo de Administración, por no reunir los requisitos establecidos dentro del Reglamento de Propiedad Horizontal, puesto que no es propietario de uno de los inmuebles que conforma la copropiedad. Pero extrañamente fue escogida en su remplazo como miembro de este cuerpo, la señora **ROSALIA TORRES**, en razón que de acuerdo con el certificado de tradición aportado y que solicite que sea incorporado como prueba, demuestro que el inmueble es de propiedad de la señora **SHIRLEY COLEY TORRES** (Ver prueba aportada).

Con la decisión repulsada, tenemos que el A-Quo se aparta de su obligación legal de apreciar la prueba en todas sus dimensiones, con el único objetivo de no separarse de lo establecido incluso de los antecedentes jurisprudenciales, produciendo en su decisión un **defecto procedimental absoluto, el cual ocurre cuando el funcionario judicial incurre en este por exceso ritual manifiesto, que se presenta cuando el funcionario arguye razones formales a manera de impedimento, las cuales constituyen una denegación de justicia.**<sup>1</sup>

Honorable Magistrado, existen un sinnúmero de sentencias emitidas por los altos tribunales de justicia y constitucional, con referente a la búsqueda de lo que se conoce como verdad verdadera, arrojando a los jueces con los nuevos mecanismos que trae el Código General del Proceso, especialmente el artículo 167 del mismo<sup>2</sup>.

Es así como podemos establecer que el A-quo, no da cumplimiento estricto a lo establecido en el artículo 167 ibídem, puesto que al realiza la sustentación de su sentencia, esta no es satisfactoria, debido precisamente a la falta de una verdadera motivación, falta de una verdadera valoración de la prueba que nunca fueron allegada a la plenaria por la parte demandada, y el Juez Séptimo Civil del Circuito, aun así, no hace uso de las facultades otorgadas por el mencionado artículo, para buscar generar una verdadera sentencia, en la cual utiliza únicamente un testimonio que no logra demostrar su dicho, pero aun así tomar su decisión, sin fundamentos legales y con una carencia absoluta de la

<sup>1</sup> Sentencia SU- 159 de 2002.

<sup>2</sup> La relación entre la motivación y el debido proceso también ha sido recalcada por la Corte Constitucional, al punto de incluir entre las causales de procedencia de la tutela contra sentencias, la ausencia de motivación del fallo (Ver sentencia T-114 de 2002).



# CARLOS ENRIQUE LARJOS LOBO

EX JUEZ- CONCILIADOR NACIONAL  
UNIVERSIDAD LIBRE

prueba, lo que conlleva a que se repulsara dicha sentencia, que deberá usted, revocar en su integridad, una vez valore todas y cada una de las pruebas para ello.  
La Corte Constitucional, señala:

## JUEZ CIVIL-Deber legal de decretar pruebas de oficio

*El decreto oficioso de pruebas, en materia civil, no es una atribución o facultad potestativa del Juez: es un verdadero deber legal. En efecto, el funcionario deberá decretar pruebas oficiosamente siempre que, a partir de los hechos narrados por las partes y de los medios de prueba que estas pretendan hacer valer, surja en el funcionario la necesidad de esclarecer espacios oscuros de la controversia; cuando la ley le marque un claro derrotero a seguir; o cuando existan fundadas razones para considerar que su inactividad puede apartar su decisión del sendero de la justicia material.<sup>3</sup> (Resalto inexistente en el texto).*

De allí que, para la Corte Constitucional, mediante la sentencia emitida por esta, le otorgué o amplié el papel del juez, para hacerlo más participe en la búsqueda de la verdad, y no como fue durante el reinado del extinto Código de Procedimiento Civil, en el cual, los jueces, solo podían administrar justicia, con el material que se le entregaba para ello, con el nuevo código procesal, y el avance la jurisprudencia, tenemos que la participación del administrador de justicia, es más relevante y adquiere un protagonismo más importante en el desarrollo del debate, de allí que la misma Corte Constitucional reconozca en sus sentencias, la importancia de la distribución de la carga, cuando expresó lo siguiente:

"Sobre este principio del derecho procesal, la Corte Constitucional ha sostenido que el artículo 167 del CGP el juez podrá, de oficio o a petición de parte, distribuir la carga al decretar las pruebas durante su práctica o en cualquier momento del proceso antes de fallar; también tendrá facultades para probar determinado hecho a la parte que se encuentre en una situación más favorable para aportar las evidencias o esclarecer los hechos controvertidos"<sup>4</sup>.

Lo anterior, es importante resaltarlo, debido a que la parte demandada tal como se observa dentro del desarrollo de la audiencia de instrucción y juzgamiento, no logra demostrar nada de su dicho, además de no aportar siquiera alguna prueba, muy a pesar de haber sido citado con tiempo suficiente para aportar dichas pruebas, pero aun así, se convierte dichas palabras expresadas, como la columna vertebral para dicha decisión final, lo que conllevó a que no existiese un juicio sino un enjuiciamiento, lo que configura en palmaria violación al debido proceso.

Es por ello, que es de suma importancia en estos instantes, traer a colación lo que nos expresa el Juzgado Primero Civil del Circuito de Girador, el cual mediante sentencia emitida el día 23 de septiembre de 2020, dentro del expediente No. **25307-31-03-001-2017-00200-00** en caso análogo expreso:

"6. Dice que los miembros del consejo de administración son elegidos por el periodo de un año, pero esta elección puede ser impugnada si algún miembro del consejo elegido no reúne los requisitos para poder ser elegido miembro, pero esto no sucedió, pues el acta no fue impugnada, empero, si la convocatoria de la asamblea extraordinaria era porque los miembros no cumplían los requisitos, **debieron justificar ello claramente en la convocatoria, enunciando que personas no cumplían los requisitos para remover su cargo, y solo a los que no cumplían los requisitos y no remover a todo el consejo como lo hicieron.**

**7. Todas estas falencias encontradas en la Asamblea Extraordinaria del 9 de septiembre de 2017, y en atención a que este acto preparativo que hace parte del acta de asamblea impugnada, deberá declararse nula, en atención a que no cumplió con los requisitos exigidos en el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, ni el reglamento**

<sup>3</sup> Sentencia T- 615- 19 M.P. Alberto Rojas Ríos.

<sup>4</sup> "La doctrina de las cargas probatorias dinámicas importa un desplazamiento del onus probandi según fueren las circunstancias del caso, recayendo en cabeza de quien está en mejores condiciones técnicas, profesionales o fácticas de producir las pruebas, más allá del emplazamiento como actor o demandado en el proceso o de que se trate de hechos constitutivos, modificativos, impeditivos o extintivos, y puede desplazarse del actor al demandado y viceversa, según corresponda (...)". Ivanna María Airasca, "Reflexiones sobre la doctrina de las cargas probatorias dinámicas". En: "Cargas probatorias dinámicas" (AAVV). Buenos Aires, Rubinzal – Culzoni, 2004, p.135-136. Citada en la Sentencia C-086 de 2018.



# CARLOS ENRIQUE LARJOS LOBO

EX JUEZ- CONCILIADOR NACIONAL  
UNIVERSIDAD LIBRE

## **de propiedad horizontal en su artículo 25, por falsa motivación de las necesidades imprevistas o urgentes que ameritaban tal convocatoria.**” (Negrilla y resalto ausente del texto).

Honorable Magistrado Ponente, basta con observar dicha convocatoria, para entrar a expresar que efectivamente, que no existe una verdadera motivación para convocar a dicha asamblea extraordinaria, puesto que dicha convocatoria, está lejos de haber expresado los verdaderos motivos de dicha convocatoria. Lo que trae a la postre que al no haberse efectuado un verdadero análisis sobre las pruebas aportadas y las testimoniales recogidas, conlleva a que esta decisión este alegada de la realidad procesal y probada.

## 2.- **CON REFERENCIA AL SOBRECOSTO DE LA CONTRATACION DEL ADMINISTRADOR.**

Honorable Magistrado Ponente, como se expresó en los reparos, tenemos que la decisión tomada en primera instancia, se finco para su decisión fulminante, de acuerdo con lo expresado por el revisor fiscal. Sin haber corroborado su dicho o por lo menos haberlo probado, que la convocatoria por la cual se realizó la convocatoria extraordinaria, tiene que ver con el hecho que el presidente del consejo de administración, a mutuo propio contrato a la mencionada empresa Prestigio, sobre pasando los rubros que se tenían presupuesta para el pago de los honorarios del quien fungiría como administradora del Parque Residencial Balcones de la Colina.

Es por ello, que se hace necesario que se estudie a profundidad las verdaderas razones, por lo cual dicha decisión, que según el dicho del Revisor Fiscal, es la razón de ser de dicha convocatoria, que cada vez que se analiza a profundidad, deja de convertirse en una verdadera asamblea extraordinaria, para convertirse en una masacre de las decisiones tomadas por el nuevo Consejo de Administración, que van en contravía de los intereses oscuros de la administración, cuando sin existir un verdadero motivo para dicha convocatoria de manera extraordinaria, llama con engaños a los miembros de la copropiedad, para buscar unos resultados que los favorezcan, cuando se comprobó que las decisiones tomadas por estos, estaban dentro de los límites establecidos dentro del presupuesto del año 2021.

Es así, como tenemos y se aporta el presupuesto presentado ante la asamblea ordinaria, que se aprobó para el periodo fiscal de 2021, en la cual se observa claramente que el rubro establecido para el pago de los honorarios del administrador y de la persona que ejerce su labor en el departamento de contabilidad, eran los siguientes:

	Administración	Contabilidad	Asesoría Técnica	Cobro Mes	Anualidad
Honorarios	2.247.000			2.247.000	26.964.000
Honorarios		843.000		843.000	10.116.000
Honorarios			160.000	160.000	1.920.000
Total				3.250.000	39.000.000

Mientras que por el otro lado tenemos, que, dentro del contrato de prestación de servicio, el cual fue firmado con la empresa prestigio, tenemos que dentro de la cláusula tercera (**Valor y forma de pago**); los honorarios a cancelar serán en la suma de Tres Millones de Pesos (\$ **3.000.000**) mensuales; pero que, con dicho pago o monto, estos ejercerían una triple función, de allí que sea necesaria la transcripción de un aparte del mencionado contrato, que nos dice:

**“OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA:** El contratista deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

(...)

**PARAGRAFO: El contratista realizara la operatividad del contrato (administrativa, contable y operativa); con un operador que es Prestigio S.A.S., y se mantendrán los servicios contemplados en la oferta de servicios adjunta al presente.**

Es decir, tal como se expresó anteriormente, por la suma de Tres Millones de Pesos (\$ **3.000.000**); estos ejercerían las funciones de **administración, contabilidad y asesoría técnica/profesional.**

**Que si se compara con los rubros que se cancelan** de manera individual a la administración, el contador y el Asesor Técnico/Profesional, arroja una suma anual en dichos pagos en la cantidad de: **Tres Millones Doscientos Cincuenta mil Pesos (\$ **3.250.000**); mensuales. Es decir, que**

Carrera 60 No. 70 – 52 Celular: 300- 2482411 Correo Electrónico: [carloslarios72@hotmail.com](mailto:carloslarios72@hotmail.com)

Barranquilla – Atlántico



# **CARLOS ENRIQUE LARJOS LOBO**

**EX JUEZ- CONCILIADOR NACIONAL  
UNIVERSIDAD LIBRE**

comparado con lo establecido en el contrato firmado con dicha empresa prestigio, y por el cual "supuestamente" existe un sobre costo, en la realidad lo único que existía era una disminución en costos de: Doscientos Cincuenta Mil Pesos (\$ **250.000**) mensuales y anualmente existiría un ahorro en la suma de: Tres Millones de Pesos (\$ **3.000.000**) anuales a favor de la Copropiedad.

Tal como se observa en el siguiente gráfico:

	<b>Administración</b>	<b>Contabilidad</b>	<b>Asesoría Técnica</b>	<b>Anualidad</b>
<b>Honorarios Actuales</b>	<b>2.247.000</b>	<b>843.000</b>	<b>160.000</b>	<b>39.000.000</b>
<b>Honorarios Prestigio</b>	<b>3.000.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>36.000.000</b>
<b>Diferencia</b>				<b>3.000.000</b>

Es decir que no existe para nada un desequilibrio financiero por parte del ente contratado, que sobre pase los límites establecidos por la asamblea ordinaria, que conlleva a que dicha convocatoria por la razón esgrimida por el revisor fiscal, sea una completa falacia, que el Juez de instancia no se tomó el tiempo para apreciar como prueba, o por lo menos buscar si las razones esgrimidas eran o no verdaderas, sino que fulmino la instancia con sentencia a en contra de los intereses de mi defendido, otorgando esta oportunidad para que usted revoque dicha decisión, alegada de la realidad jurídica que nos trajo a ese instante.

De allí que sea de imperiosa necesidad, que usted a través de su fallo, revoque dicha decisión sentando la bases para futuras sentencias, a través de la figura conocida como jurisprudencia, por antecedentes judiciales.

### **3.- INDEBIDA A PRECIACION DE LA PRUEBA.**

Honorable Magistrado Ponente, existe verdaderamente una inobservancia de la prueba por parte del sentenciador de primera instancia, ya que tenemos, por una parte, que está más que demostrado que dicha convocatoria de la asamblea extraordinaria, relacionada con el indebido manejo de los recursos de la copropiedad por parte de los miembros del consejo de administración revocado, no existió, es decir, que el detrimento señalado y por el cual fue convocada dicha "Asamblea Extraordinaria", se trata de una falacia que el A-Quo no tuvo en cuenta para dicha toma de decisiones, al no haber utilizado los mecanismos que el mismo código procesal lo doto, sino que por el contrario, tomo unas palabras que nunca se comprobaron, y no fueron sustentadas con una verdadera prueba para tomar su decisión de fondo.

Con lo que se puede concluir, que no existió una verdadera prueba por parte de la demandada, que justificara dicha decisión fulminante, que demostrase que su dicho guarda armonía con la verdad real y jurídica, con el objetivo primario de amparar bajo su ala protectora un interrogatorio que a todas luces, no demuestra su dicho, por la falta de una verdadera prueba que contrarrestara las pruebas aportadas en la demanda, con lo cual, se evidencia que para la instancia repulsada, solo basta que se digan palabras sin pruebas, para que se tomase como probadas y fulminar la instancia con dicha sentencia, que no respaldara sus dichos argumentaciones, especialmente en lo que tiene que ver con el **uso indebido de los dineros de la copropiedad.**

Es decir, que estamos frente a una orfandad probatoria que ha sido consentida por el juzgador de instancia, es más podemos afirmar que ni siquiera existe un indicio o situación que pudiera configurar los cargos que en dicho sentido se imputaban a los miembros del consejo de administración, con lo cual igualmente se derrumba la justificación de la reunión extraordinaria impugnada.

De allí que considero que el segundo factor que influyó en la configuración del defecto fáctico por parte del sentenciador de primera instancia, fue la omisión en no decretar más pruebas de oficio que resultaran conducentes para esclarecer los puntos en los cuales existe una duda razonable, con referente a la veracidad de lo dicho por los testigos y el revisor fiscal.

Así las cosas, es de estimar que el juez de instancia incurrió en una omisión en el decreto y práctica de pruebas conducentes y relevantes que se manifiesta en una doble vía. sin perjuicio de la facultad oficiosa de decretar pruebas. Para este caso en particular, resulto insuficiente las piezas procesales aportadas por una sola de las partes, cuando lo cierto es que la propia regla del artículo 167 ibídem,



# **CARLOS ENRIQUE LARJOS LOBO**

**EX JUEZ- CONCILIADOR NACIONAL  
UNIVERSIDAD LIBRE**

quien deja abierta la posibilidad para practicar pruebas de oficio ante circunstancias, como la aquí expuesta, donde la información puede ser relevante para superar las deficiencias probatorias presentadas.

Tal como usted podrá notar, en este sentido, insisto en que la irregularidad procesal que nos atañe es de tal magnitud que sus consecuencias resultan materialmente lesivas de los derechos fundamentales, en particular el debido proceso, que poseo, además a una recta y justa administración de justicia.

La jurisprudencia ha establecido que existen dos modalidades del defecto procedimental, a saber: (i) el defecto procedimental absoluto, que ocurre cuando el funcionario judicial se aparta por completo del procedimiento legalmente establecido, bien sea porque sigue un trámite ajeno al pertinente y en esa medida equivoca la orientación del asunto, o porque omite etapas sustanciales del procedimiento establecido, con lo que afecta el derecho de defensa y contradicción de una de las partes del proceso; y (ii) el defecto procedimental por exceso ritual manifiesto, que se presenta cuando el funcionario arguye razones formales a manera de impedimento, las cuales constituyen una denegación de justicia.<sup>5</sup>

Es por ello, que le solicito muy comedidamente y con el respeto que siempre se me ha caracterizado, solicito muy comedidamente que proceda a revocar en su integridad dicha decisión adoptada por el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Barranquilla, por estar alegado de la realidad jurídica, y en su lugar proceda a conceder todas y cada una de las pretensiones de la demanda.

## **PRETENSIONES**

**1.-** Solicito a los Honorables Magistrados, que proceda a **REVOCAR** la Sentencia adiada diez (10) de Febrero de 2022, dentro del proceso ut-supra, procediendo a conceder con todas y cada una de las pretensiones de la demanda inicial, especialmente ordenando en su lugar:

**1.1.-** Que se decrete la **falsa motivación** existente para la convocatoria efectuada el día Dieciséis (16) de Junio de 2021 y como consecuencia de la anterior decisión, se decrete la nulidad absoluta las decisiones tomada en la Asamblea "Extraordinaria" de Copropietarios, tal como se demuestra en la parte de los hechos de esta demanda.

**1.2.-** En concordancia con lo anterior declaración, se disponga la ilegalidad de la convocatoria y decisiones tomadas dentro de la Asamblea "Extraordinaria" realizada en segunda convocatoria el día veinticinco (25) de Junio de 2021, al declararse la nulidad absoluta de la misma.

**1.3.-** Que se condene en costas y agencias en derecho al Parque Residencial Balcones de la Colina V.I.S., en caso de oposición a las pretensiones de esta demanda.

**2.-** Condénese a la parte solicitante de dicha petición a pagar a mí representada las costas procesales y agencias en derecho por resultar su conducta edificatoria de este recurso deprecado.

## **PRUEBAS**

Para que sean tenidas como pruebas a favor de mí representado, solicito se tengan como tales las siguientes:

### **1.- DOCUMENTALES:**

a.- Copia del Acta No. 005- 2021 del Consejo de Administración, en el cual se observa que una vez escogido el nuevo administrador, se observa en dicha acta que manifiestan que los honorarios no sobrepasan los límites establecidos en el presupuesto para tal fin.

b- Copia del certificado de tradición, donde habita la señora **ROSALIA TORRES** con el objetivo de corroborar el dicho expresado por el testigo, con referente a que fue escogida nuevamente una persona que no reúne los requisitos establecidos para pertenecer al consejo de administración.

---

<sup>5</sup> Sentencia SU- 159 de 2002.



# **CARLOS ENRIQUE LARJOS LOBO**

**EX JUEZ- CONCILIADOR NACIONAL  
UNIVERSIDAD LIBRE**

c.- Copia del Contrato con la empresa Prestigio, en el cual, se observa claramente que está ejercida varias funciones por un sueldo unificado y no como se lo hicieron creer al Despacho Séptimo Civil del Circuito.

d.- Copia del Presupuesto para el año 2021.

Con lo anterior, presento mis alegatos sustentatorios, sobre la decisión impugnada, para ser contraria a la Ley, la Jurisprudencia y los principios generales del derecho, los cuales afecta el debido proceso, y con ello la estabilidad de la justicia.

De la Honorable, Honorable Magistrado,

Atentamente,

**CARLOS ENRIQUE LARIOS LOBO.  
C.C. No. 72.189.497 de Barranquilla.  
T.P. No. 88.949 del C. S. de la Judicatura.**

**ACTA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN No. 005-2021**

**COPROPIEDAD: PARQUE RESIDENCIAL BALCONES DE LA COLINA**

En la Ciudad de Barranquilla, Atlántico, siendo el día 28 de Mayo de 2020, previa citación a reunión de consejo de carácter extraordinario realizada por escrito el día 25 de abril de 2021, siendo las 7:30 pm se reunieron los miembros del Consejo de Administración del Parque Residencial Balcones de la Colina, de forma remota web para dar cumplimiento al siguiente orden del día:

1. Llamado a lista y verificación del Quorum.
2. Lectura y aprobación del acta anterior 04 del 22 de Mayo de 2021.
3. Dar lectura a las propuestas para escogencia administrador recibidas por consejo de administración
4. Escogencia del nuevo administrador.

**DESARROLLO DEL ORDEN DEL DÍA**

**1.- Verificación del quórum**

Se procede a verificar la asistencia de los representantes del Consejo de Administración, asistiendo las siguientes personas:

REPRESENTANTE	CALIDAD DE	ASISTENCIA
Sr. Guillermo Mendoza Pino	Apoderado	Asistió
Sr. Carlos Franco Montenegro	Propietario	Asistió
Sr. Roberto Nieto Mendoza	Apoderado	Asistió
Sra. Dignora Pérez Benítez	Propietaria	Asistió
Sr. Manuel Villalba	Propietario	Asistió

Verificada la asistencia se da constancia la existencia de quórum para desarrollar dicha reunión, se continúa con el orden del día.

2, Lectura y aprobación del acta 04 de 22 de mayo de 2021

La suscrita secretaria Sra dignora Pérez da lectura al acta 04 y poner en conocimiento el texto al finalizar somete a consideración su aprobación o si se requiere algún cambio o anotación.

El consejo en pleno aprueba el acta 04 de 22 de Mayo de 2021 reunión extraordinaria consejo de administración.

**3. Dar lectura a las propuestas para escogencia administrador recibidas por consejo de administración**

La Sra secretaria invita al Sr. Presidente Guillermo Mendoza a dar lectura de la primera propuesta recibida correspondiente a la empresa Prestigio, presentada por la Sra. Gína barraza

La Sra secretaria solicita al Sr. Manuel Villalba a dar lectura de la segunda propuesta recibida a nombre de la Sra. Angela Escalante Romero.

Se procede por parte de Sr. Carlos Franco a dar lectura de la tercera propuesta recibida de la empresa XIMA PH, representada por la Sra, Ximena Pérez.

**4. Escogencia del nuevo administrador.**

Se procede a hacer la respectiva escogencia bajo los siguientes parametros que en común acuerdo ha establecido este consejo:

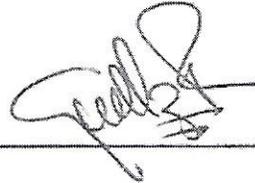
1. Dadas las actuales falencias administrativas y financieras sea escogida una empresa para que preste el servicio de administrador.
2. Dicha empresa o razón social debe prestarnos el servicio de contabilidad.
3. Contemplar valores agregados que vayan en favor del conjunto residencial.
4. Que el valor a contratar no sea superior a lo previsto en el actual presupuesto.

PARQUE RESIDENCIAL BALCONES DE LA COLINA  
PROPIEDAD HORIZONTAL  
NIT. 802040037-5

En ese orden de ideas se resuelve de forma unánime por los miembros de este consejo, que la empresa PRESTIGIO S.A.S. es la que nos ofrece las mejores garantías de acuerdo a la propuesta recibida cumpliendo con los requisitos y valor que se ajustan a nuestro presupuesto, además de los valores agregados descritos en la propuesta. Se suscribirá con esta empresa en calidad de operadora y será representado por la Sra. GINA DEL SOCORRO BARRAZA SAN JUAN a partir del día 01 de junio de 2021.

No teniendo otro punto que atender, agotado el orden del día se da por finalizada la presente reunión extraordinaria de consejo a las 8:40 p.m.

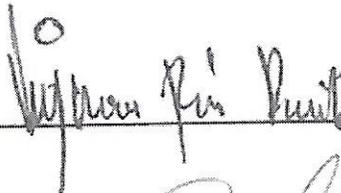
Presidente: Guillermo Mendoza Pino



Vicepresidente: Carlos Franco Montenegro



Secretaria: Dignora Pérez Benítez



Secretario Financiero: Roberto Nieto Mendoza



Vocal: Manuel Villalba





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210708432744896876

Nro Matrícula: 040-343800

Página 1 TURNO: 2021-128049

Impreso el 8 de Julio de 2021 a las 10:06:52 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 040 - BARRANQUILLA DEPTO: ATLANTICO MUNICIPIO: BARRANQUILLA VEREDA: BARRANQUILLA

FECHA APERTURA: 02-11-2000 RADICACIÓN: 2000-35920 CON: ESCRITURA DE: 01-11-2000

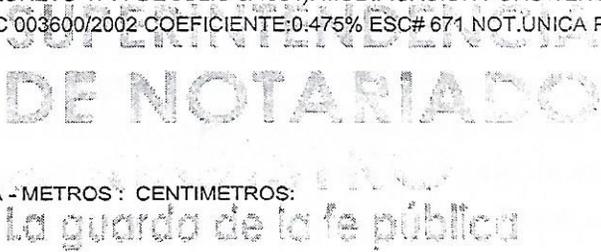
CÓDIGO CATASTRAL: 080010111000002520901900000032COD CATASTRAL ANT: 08001011102520032901

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA N°o 524 de fecha 06-10-2000 en NOTARIA UNICA DEL CIRCULO de PUERTO COLOMBIA APARTAMENTO 101,BLOQUE 8 con area de 63.48 MTS2 con coeficiente de 0.960 % (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). MODIFICACION PORCVENTAJE: 0.891 % ACTUALIZACION NOMENCLATURA SEGUN CERTIFICADO DEL IGAC 003600/2002 COEFICIENTE:0.475% ESC# 671 NOT.UNICA PTO COL. AREA 63.48M2



A Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION DE LA TRADICION DEL INMUEBLE CON MATRICULA NUMERO 040-0311353--UNIDAD RESIDENCIAL PARQUE RESIDENCIAL BALCONES DE LA COLINA ---- 17-08-2000 ESCRITURA 116 DEL 14-03-2000 NOTARIA UNICA DE PUERTO COLOMBIA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 178,876,172.00 DE: FONVICONSTRUCCIONES & CIA LTDA. , A : URBANIZACION LA COLINA CAMPESTRE S.A. FONVICONSTRUCCIONES Y CIA LTDA,ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A FONDO DISTRITAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE B/QUILLA,FONVISOCIAL-SEGUN CONSTA EN LA ESC.PUBLICA 256 DE FECHA JULIO 4/97,DE LA NOT.UNICA DE PUERTO COLOMBIA,REG. EL 23 DE OCT/97,BAJO EL FOLIO DE MAT.040-0306686.-----EN RELACION CON LA ESCRITURA DE LOTEEO NUMERO 1781 DE FECHA NOVIEMBRE 14 DE 1997, OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE PUERTO COLOMBIA, REGISTRADA EL 10 DE FEBRERO DE 1998, BAJO EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 040-0311353----- FONDO DISTRITAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE B/QUILLA FONVISOCIAL-ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION POR DONACION QUE EL HIZO EL DISTRITO INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE B/QUILLA,SEGUN CONSTA EN ESC.219 DE JUNIO 11/97,NOT.UNICA DE PTO.COLOMBIA-REG.EL 9 DE JULIO/97,BAJO EL FOLIO DE MAT.040-0277333.-DISTRITO DE B/QUILLA,ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A PARRISH Y CIA S.A.,SEGUN CONSTA EN ESC.2177 DE SEP.9/94,NOTARIA 7A B/QUILLA,REG.EL 12 DE JUNIO/95,BAJO EL FOLIO DE MAT.040-0277333.- PARRISH & COMPANIA LIMITADA, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A MARIA AUXILIADORA NIEBLES HERRERA, MARIA EUGENIA NAVARRO MARTIN LEYES, DE FUENTES, RUBEN ORLANDO NAVARRO MARTIN LEYES,RUBEN ARRO SERJE,CAROLINA-MARTIN LEYES DE RUIZ,ANGEL MARIA RUIZ MACHUCA, ALEJANDRINA MARTIN LEYES DE BLANCO CEPEDA, JUANA INES MARTIN LEYES DE CORREA DE BETANCOURT, GERMAN MARTIN LEYES, PABLO MARTIN LEYES, CARLOS MARTIN LEYES E HIJOS SOCIEDAD COMANDITA SIMPLE Y CARLOS MARTIN LAYES, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA PUBLICA # 258 DE FECHA 1 DE MARZO/78, OTORGADA EN LA NOTARIA 3. DE ESTE CIRCUITO, REGISTRADA EL 20 DE MARZO/78, BAJO EL FOLIO DE MATRICULA # 040-0016914.-----EN RELACION CON LA ESCRITURA DE DIVISION # 2406 DE FECHA 23 DE SEPTIEMBRE/87, OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE SOLEDAD, REGISTRADA EL 15 DE DICIEMBRE/87, BAJO EL FOLIO DE MATRICULA # 040-0192144.-----EN RELACION CON LA ESCRITURA DE DIVISION # 3289 DE FECHA 5 DE AGOSTO/91, OTORGADA EN LA NOTARIA 5. DE ESTE CIRCUITO, REGISTRADA EL 31 DE OCTUBRE/91, BAJO LOS FOLIOS DE MATRICULAS NOS. 040-0224845.Y 040-0224850-----EN RELACION CON LA ESC.2176,EN CUANTO A UN LOTEEO DE FECHA SEP.9/94,NOT.7A B/QUILLA,REG.EL 12 DE JUNIO/95,BAJO EL FOLIO DE MAT.040-0277333.- MARIA AUXILIADORA NIEBLES HERRERA, MARIA EUGENIA NAVARRO MARTIN LEYES DE FUENTES, RUBEN ORLANDO NAVARRO MARTIN LEYES, RUBEN NAVARRO SERJE, CAROLINA MARTIN LEYES DE RUIZ, ANGEL MARIA RUIZ MACHUCA, ALEJANDRINA MARTIN LEYES DE BLANCO, ANTONIO BLANCO CEPEDA, JUANA INES MARTIN LEYES DE CORREA, ERNESTO CORREA DE BETANCOURT, GERMAN MARTIN LEYES, PABLO MARTIN LEYES, CARLOS MARTIN LEYES E HIJOS SOCIEDAD COMANDITA SIMPLE Y CARLOS MARTIN LEYES, ADQUIRIERON ASI: MARIA AUXILIADORA NIEBLES HERRERA, ADQUIRIO PARTE, POR COMPRA A CAROLINA LEYES DE MARTIN, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA PUBLICA # 3419 DE DICIEMBRE/74, OTORGADA EN LA NOTARIA 3. DE ESTE CIRCUITO, REGISTRADA EL 24 DE MAYO/76, BAJO EL FOLIO DE MATRICULA # 040-0016914.-----EN RELACION CON LA ESCRITURA # 329 DE FECHA 5 DE MARZO/76, OTORGADA EN LA NOTARIA 3. DE ESTE CIRCUITO, REGISTRADA EL 24 DE MAYO/76, BAJO EL FOLIO DE MATRICULA # 0016914, EN



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 210708432744896876**

**Nro Matrícula: 040-343800**

Pagina 2 TURNO: 2021-128049

Impreso el 8 de Julio de 2021 a las 10:06:52 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CUANTO A UNA ACLARACION DE MEDIDAS LINDERO SUR EN ESCRITURA # 3419.-----MARIA EUGENIA NAVARRO MARTIN LEYES, ORLANDO NAVARRO MARTIN LEYES, JUANA INES MARTIN LEYES DE CORREA, CAROLINA MARTIN LEYES DE RUIZ, GERMAN MARTIN LEYES, ALEJANDRINA MARTIN LEYES DE BLANCO, CARLOS MARTIN LEYES, PABLO MARTIN LEYES Y CAROLINA LEYES DE MARTIN, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DE PABLO MARTIN SANZ, SEGUN CONSTA EN LA SENTENCIA DE FECHA 5 DE MAYO/72, DICTADA POR EL JUZGADO 1. CIVIL DEL CIRCUITO, REGISTRADA EL 13 DE NOVIEMBRE/72, BAJO EL # 376, FOLIO 162, TOMO 8. IMPAR LIBRO 1/72.----- CARLOS MARTIN LEYES E HIJOS, ADQUIRIO POR COMPRA A GERMAN MARTIN LEYES, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA PUBLICA # 1821 DE FECHA 2 DE JUNIO/69, OTORGADA EN LA NOTARIA 4. DE ESTE CIRCUITO., REGISTRADA EL 20 DE JUNIO/69, BAJO EL # 920, FOLIO 346. TOMO 3. IMPAR LIBRO 1/69.-----MARIA EUGENIA NAVARRO MARTIN LEYES, RUBEN ORLANDO NAVARRO MARTIN LEYES Y RUBEN NAVARRO SERJE, ADQUIRIO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DE LA FINADA MARUJA MARTIN LEYES DE NAVARRO, SEGUN SENTENCIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE/66, DICTADA POR EL JUZGADO 2. CIVIL MUNICIPAL, REGISTRADA EL 26 DE DICIEMBRE/66, BAJO EL # 1987, FOLIO 284, TOMO 6. IMPAR BIS LIBRO 1/66.-----PABLO MARTIN LEYES, ANTONIO BLANCO CEPEDA, CAROLINA MARTIN LEYES DE RUIZ, ANGEL MARIA RUIZ MACHUCA, ERNESTO JOSE CORREA BETANCOURT, AMRUJA MARTIN LEYES DE NAVARRO, RUBEN NAVARRO SERJE, GERMAN MARTIN LEYES, CARLOS MARTIN LEYES, PABLO MARTIN SANZ, ADQUIRIERON POR COMPRA A TERESA BADILLO SILVA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA PUBLICA # 1046 DE FECHA 25 DE MAYO/60, OTORGADA EN LA NOTARIA 4. DE ESTE CIRCUITO, REGISTRADA EL 28 DE MAYO/60, BAJO EL # 1563, FOLIO 243, TOMO 5. PAR LIBRO 1. DE 1960.-----EL INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE COMPLEMENTACION TRATA DE LA UNIDAD PARQUE RESIDENCIAL BALCONES DE LA COLINA CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS; POR EL NORTE, EN LINEA RECTA DEL PUNTO UNO AL PUNTODOS EN LONGITUD DE 91 METROS 13 CTMS CON LA KRA, 36 POR EL ORIENTE, EN LINEA RECTA DEL PUNTO DOS AL PUNTO 8 EN LONGITUD DE 50 METROS, 78 CTMS CON CALLE 87 POR EL SUR, EN LINEA RECTA DEL PUNTO 8 AL PUNTO 7 EN LONGITUD DE 83 METROS, 70 CTMS. CON CARRERA 35 POR EL OCCIDENTE, EN LINEA RECTA DEL UNTO 7 AL PUNTO 1 CERRANDO LA POLIGONAL EN LONGITUD DE 53 METROS, CON 64 CTMS. CON CALLE 100 N.I.DE.A.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

2) CALLE 87 #35B-25

1) CARRERA 36 87-16 APARTAMENTO 101,BLOQUE 8

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

**DESTINACION ECONOMICA:**

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)**

040 - 311353

**ANOTACION:** Nro 001 Fecha: 01-11-2000 Radicación: 2000-35920

**Doc:** ESCRITURA 524 del 06-10-2000 NOTARIA UNICA DEL CIRCULO de PUERTO COLOMBIA

**VALOR ACTO:** \$

**ESPECIFICACION:** : 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL LIMITACION AL DOMINIO

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 210708432744896876

Nro Matrícula: 040-343800

Pagina 3 TURNO: 2021-128049

Impreso el 8 de Julio de 2021 a las 10:06:52 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE: URBANIZACION LA COLINA CAMPESTRE S.A.

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 04-03-2002 Radicación: 2002-6681

Doc: ESCRITURA 467 del 14-12-2001 NOTARIA UNICA de PUERTO COLOMBIA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 902 REFORMA REGLAMENTO CONTENIDO EN E.P. 524/2000 DE NOT. DE PTO. COLOMBIA, EN CUANTO A QUE SE CREAN 13 NUEVAS UNIDADES Y SE MODIFICAN LOS COEFICIENTES

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ASOCIACION DE COPROPIETARIOS DEL PARQUE RESIDENCIAL BALCONES DE LA COLINA

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 04-03-2002 Radicación: 2002-6686

ESCRITURA 46 del 01-02-2002 NOTARIA UNICA de PUERTO COLOMBIA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 915 OTROS ADICION A E.P. 467/2001, NOT. PTO. COLOMBIA, EN CUANTO A LA TABLA DE COEFICIENTES.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ASOCIACION DE COPROPIETARIOS DEL PARQUE RESIDENCIAL BALCONES DE LA COLINA

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-01-2003 Radicación: 2003-2364

Doc: ESCRITURA 16 del 14-01-2003 NOTARIA UNICA de PUERTO COLOMBIA VALOR ACTO: \$31,900,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: URBANIZACION LA COLINA CAMPESTRE S.A.

A: COLEY TORRES SHIRLEY

CC# 22467009 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 22-01-2003 Radicación: 2003-2364

Doc: ESCRITURA 16 del 14-01-2003 NOTARIA UNICA de PUERTO COLOMBIA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: COLEY TORRES SHIRLEY

CC# 22467009 X

A: FAVOR SUYO DE SUS HIJOS QUE TENGA O LLEGARE A TENER

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2014-705 Fecha: 18-02-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

\*\*\*

\*\*\*



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 210708432744896876**

**Nro Matrícula: 040-343800**

Pagina 4 TURNO: 2021-128049

Impreso el 8 de Julio de 2021 a las 10:06:52 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

\*\*\*

-----  
**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-128049

FECHA: 08-07-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: RAFAEL JOSE PEREZ HERAZO

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO**  
La guarda de la fe pública

**PARQUE RESIDENCIAL BALCONES DE LA COLINA**  
**PROPIEDAD HORIZONTAL**  
**NIT. 802040037-5**

**CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE ADMINISTRACION DE PROPIEDAD  
HORIZONTAL**

Entre los suscritos a saber, de una parte **PARQUE RESIDENCIAL BALCONES DE LA COLINA**, identificado con el Nit 802.024.032-5, representado para este efecto según lo establece la ley 675 del 2001 quien le delega la función de suscribir el contrato al presidente del consejo; señor **GUILLERMO MENDOZA PINO**, identificado como aparece al pie de su firma, persona natural mayor de edad domiciliada en Barranquilla, quien en adelante se denominara **EL CONTRATANTE** y de otra parte, la señora **GINA BARRAZA SANJUAN**, mujer mayor de edad, domiciliada en Barranquilla, identificada con cédula de Ciudadanía No. 32.720.463 de Barranquilla, quien para los efectos del presente contrato se denominará **EL CONTRATISTA**, celebran por medio de este documento, contrato de prestación de servicios de administración de **BALCONES DE LA COLINA**, según las siguientes cláusulas;

**Primera: Objeto. El Contratista.** Actuará como administrador de **PARQUE RESIDENCIAL BALCONES DE LA COLINA**, ubicado en la CALLE 87 No. 35B-25 por lo que ejecutara todas las labores propias del cargo, tal como se describen en el artículo 51 de la Ley 675 de 2001 y todas las demás funciones previstas en dicha Ley, en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios y el consejo de administración.

**Segunda. PLAZO:** El plazo para la ejecución del presente contrato será de doce meses (12) contados a partir del primero (01) de Junio del 2021 Vencido el término inicial, si ninguna de las partes da aviso por escrito a la otra de su intención de no prorrogarlo con al menos Treinta (30) días de anticipación a la fecha de su terminación, el Contrato se entenderá prorrogado en los mismos términos y condiciones y en forma automática por periodos adicionales de doce (12) meses.

**Parágrafo:** Este contrato puede darse por terminado por mutuo acuerdo entre las partes o por la terminación del plazo pactado. De común acuerdo el contratante y el contratista se obligan a cumplir con los términos de los preavisos requeridos para la terminación del presente contrato.

**Tercera: Valor y Forma de Pago.** El valor acordado por la prestación de servicios de de administración de propiedad horizontal se acordó en la suma de \$3.000.000 (TRES MILLONES DE MIL PESOS) mensuales. El valor pactado se cancelará al contratista a más tardar el día cinco (5) día del mes siguiente del servicio, previamente el contratista, deberá presentar la factura y cumplir con las exigencias legales sobre afiliación y pago a la seguridad social vigentes del Personal designado para prestar los servicios, objeto del presente contrato.

**Parágrafo:** Las partes acuerdan que el valor pactado como contraprestación del servicio aumentará anualmente en la misma proporción del IPC vigente. Estos aumentos serán por lo menos iguales al valor de los incrementos antes mencionados y entrarán en vigencia en la misma fecha en que se renueve el contrato.

**Cuarta: Contratación para la ejecución del contrato,** El contratista queda en libertad para la contratación de los medios necesarios para cumplir a cabalidad los fines del presente contrato.

**Quinta: Obligaciones del Contratista.** El contratista deberá cumplir con las siguientes obligaciones: 1. Convocar a asambleas ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.

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

**PARQUE RESIDENCIAL BALCONES DE LA COLINA**

**PROPIEDAD HORIZONTAL**

**NIT. 802040037-5**

3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio, las actas de la Asamblea General y del Consejo de Administración.
  4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.
  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 con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.
  8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados, cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna. El contratista no se hará responsable por dinero en efectivo entregado a sus funcionarios o a los funcionarios de empresas que presten servicios (vigilancia, aseo u otros); todos los pagos deben ser realizados directamente a la cuenta bancaria del **CONTRATANTE**.
  9. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la Asamblea General de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.
  10. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.
  11. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la Asamblea General o el Consejo de Administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.
  12. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la Asamblea General o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.
  13. Expedir paz y salvo de cuentas con la administración del edificio o conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.
  14. Las demás funciones previstas en la presente ley, en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la Asamblea General y el Consejo de administración.
  15. Los estados financieros deben ser entregados mensualmente con 15 días hábiles.
  16. Se coloca a disposición un delegado que estará ejerciendo su función por 48 horas a la semana.
  17. Se realizarán reuniones de consejos una vez al mes.
- Parágrafo: El contratista realizara la operatividad del contrato (administrativa, contable y operativa), con un operador que es Prestigio S.A.S y se mantendrán los servicios contemplados en la oferta de servicio adjunta al presente.**

**PARQUE RESIDENCIAL BALCONES DE LA COLINA**

**PROPIEDAD HORIZONTAL**

**NIT. 802040037-5**

**Sexta: Obligaciones a Cargo del Contratante.** El contratante deberá cumplir los deberes que la Ley 675 del 2001 y el reglamento de propiedad horizontal imponen, y velar por apoyar la labor del administrador facilitándole el acceso a la información que sea necesaria, de manera oportuna, para la debida ejecución del objeto del contrato. **Parágrafo: fuerza mayor o caso fortuito.** NI EL CONTRATANTE, ni el contratista tendrán responsabilidad alguna por el incumplimiento de las obligaciones que asumen, cuando tal incumplimiento, total o parcial, se produzca por causas o circunstancias que, de acuerdo con la ley, constituyan fuerza mayor o caso fortuito (entendidos estos en los términos del artículo 64 del Código Civil, modificado por el artículo 1° de la Ley 85 de 1980).

**Séptima: Vigilancia.** El contratante, bien sea como asamblea general de propietarios o el consejo de administración, está facultado para supervisar el servicio de administración que presta el contratista y podrá hacer en todo momento las recomendaciones del caso.

**Octava: Subordinación.** El contratista actuará como profesional independiente en la administración de la propiedad horizontal, dedicando 48 horas a la semana y demás tiempo que considere necesario el contratista y acatará las recomendaciones y directrices que tome la Asamblea de propietarios o el Consejo de administración, sin que esto signifique que hay subordinación laboral. El contratista prestara los servicios objeto de este contrato con el soporte de un grupo interdisciplinario de profesionales, quienes estarán bajo su total subordinación, responsabilidad laboral y manejo directo, sin que exista vínculo jurídico entre PARQUE RESIDENCIAL BALCONES DE LA COLINA y estos funcionarios, conservando su autonomía e iniciativa en las gestiones profesionales.

**Novena: Cesión.** Este contrato se celebra en consideración a las calidades personales y profesionales del contratista, por consiguiente, no podrá ceder parcial ni totalmente la ejecución del presente contrato a un tercero salvo previa autorización expresa y escrita del contratante.

**Decima: Prestación de servicios.** Para la ejecución de este contrato el contratista lo realizara con personal al servicio de la empresa

**Decima primera: Preaviso** para la terminación del presente contrato por cualquiera de las dos partes cuentan con el tiempo de 30 días para surtir el preaviso para la terminación de este.

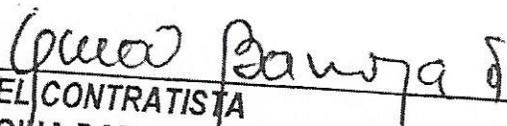
**Decima segunda: Clausula Compromisoria.** Las partes convienen que en evento en que surja alguna diferencia entre las mismas, por razón o con ocasión del objeto del presente contrato, se resolverá de la siguiente manera a) Surgida la controversia se debe intentar una conciliación que se adelantará en el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Barranquilla. Si esta llegare a fracasar entonces, b) se resolverá por un tribunal de arbitramento, cuyos árbitros serán designados por la Cámara de Comercio de Barranquilla, mediante sorteo de los árbitros inscritos en las listas que lleva el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantiles de dicha entidad, el Tribunal así constituido se sujetará a lo dispuesto en los códigos de procedimiento civil y de comercio, es decir, El Tribunal decidirá en derecho, de acuerdo con las siguientes reglas I) El tribunal estará integrado por un árbitro, designado por las partes de común acuerdo, en caso de no llegar será nombrado por la Cámara de Comercio de Barranquilla II) La organización interna del tribunal se sujetará a las reglas previstas para el efecto por el centro de arbitraje y conciliación de la Cámara de Comercio de Barranquilla III) El tribunal funcionará en Barranquilla en el centro de Arbitraje y conciliación de acuerdo a su reglamento y tarifas.

**Décima Tercera: CONFIDENCIALIDAD:** Las partes se obligan, durante la vigencia del Contrato y de manera indefinida con posterioridad a la terminación del Contrato por cualquier causa, a mantener absoluta y total reserva de toda la información, secretos, datos estadísticos, y demás información confidencial de la cual lleguen a tener conocimiento, la una de la otra, en razón de la ejecución del presente Contrato.

PARQUE RESIDENCIAL BALCONES DE LA COLINA  
PROPIEDAD HORIZONTAL  
NIT. 802040037-5

Decima Cuarta: Domicilio Contractual. Para todos los efectos legales, el domicilio contractual será la ciudad de Barranquilla y las notificaciones serán recibidas por las partes en las siguientes direcciones: El contratante en la Carrera 87 N°35B-25 de Barranquilla Atlantico, el contratista en la Carrera 68 No. 84-99.

De conformidad con lo anterior, las partes suscriben el presente documento en dos ejemplares, ante testigos el día primero (01) de junio del 2021, en la ciudad de Barranquilla

  
EL CONTRATISTA  
GINA BARRAZA  
C.C. N° 1.140.829.194 de B/quilla

  
EL CONTRATANTE  
GUILLERMO MENDOZA PINO  
C.C. No. 8.734.764 de B/quilla

<b>RUBRO PRESUPUESTAL:</b>	<b>MES</b>	<b>AÑO</b>
<b>INGRESOS:</b>		
CUOTAS ADMINISTRACION ORD	20.900.000	250.800.000
<b>TOTALES INGRESOS</b>	<b>20.900.000</b>	<b>250.800.000</b>
<b>HONORARIOS</b>		
Administracion	2.247.000	26.964.000
Sistema de gestion-Asesorias Juridic	100.000	1.200.000
Contabilidad	843.000	10.116.000
Revisoría Fiscal	674.000	8.088.000
Asesoría Tecnicas/profesionales	160.000	1.920.000
<b>TOTAL HONORARIOS</b>	<b>4.024.000</b>	<b>48.288.000</b>
<b>SERVICIOS DE ASEO Y VIGILANCIA</b>		
Vigilancia privada y aseo	8.102.000	97.224.000
Aseos Complementarios	200.000	2.400.000
<b>TOTALES ASEO Y VIGILANCIA</b>	<b>8.302.000</b>	<b>99.624.000</b>
<b>SERVICIOS PUBLICOS</b>		
Acueducto y Alcantarillado	2.000.000	24.000.000
Energía	1.800.000	21.600.000
Teléfono e Internet-Celular	200.000	2.400.000
<b>TOTAL SERVICIOS PUBLICOS</b>	<b>4.000.000</b>	<b>48.000.000</b>
<b>MANTENIMIENTOS</b>		
Mantenimientos Areas Comunes	500.000	6.000.000
Reparaciones y pinturas	309.000	3.708.000
Salon social-piscina Kiosko	250.000	3.000.000
Plomerías Y drenanajes	100.000	1.200.000
Lavado de Tanques sub mtos	100.000	1.200.000
Mant Motobombas	150.000	1.800.000
mantenimiento piscina	400.000	4.800.000
Impermeabilizaciones techos	150.000	1.800.000
Jardines	90.000	1.080.000
Bombillos y sensores y cables	250.000	3.000.000
Extintores	50.000	600.000
Camaras de Seguridad	200.000	2.400.000
equipos de Oficinas	100.000	1.200.000
Subestacion electricas	200.000	2.400.000
<b>TOTAL MANTENIMIENTOS</b>	<b>2.849.000</b>	<b>34.188.000</b>
<b>GENERALES E INSUMOS</b>		
Fumigación	50.000	600.000
Notariales	50.000	600.000
Gastos fin de año	100.000	1.200.000
Aseo y Cafetería	150.000	1.800.000
Utiles de oficina	120.000	1.440.000
Taxis, Buses, mensajería-tpes	175.000	2.100.000
Imprevistos	100.000	1.200.000
Seguros áreas Comunes	500.000	6.000.000
Gastos Banacarios	271.000	3.252.000
<b>TOTAL GENERALES E INSUMOS</b>	<b>1.516.000</b>	<b>18.192.000</b>
<b>SUBTOTAL PRESUPUESTO</b>	<b>20.691.000</b>	<b>248.292.000</b>
<b>FONDO DE IMPREVISTOS 1%</b>	<b>209.000</b>	<b>2.482.920</b>
<b>TOTAL PRESUPUESTO</b>	<b>20.900.000</b>	<b>250.774.920</b>