

**IMPUGNACION DE ACTAS DE ASAMBLEA - RAD 202300025 - OBDULIO ORTIZ AFANADOR VS  
CONJUNTO RESIDENCIAL MONTE ALTO**

WILLIAM MALDONADO <wm.juridicos@gmail.com>

Mar 21/03/2023 3:59 PM

Para: Juzgado 07 Civil Circuito - Santander - Bucaramanga <j07ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Buenas tardes,

Con mi acostumbrado respeto, por medio del presente correo me permito adjuntar escrito contentivo del recurso de reposición y en subsidio de apelación, para su trámite correspondiente.

Cordialmente,

**WILLIAM MALDONADO DELGADO**

*Abogado*

*Especialista Derecho Procesal Penal*

*Especialista Derecho Constitucional*

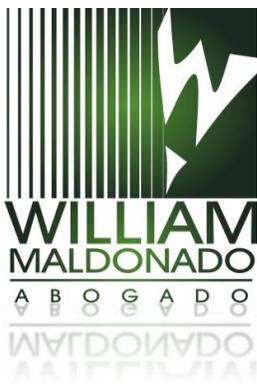
*Especialista Derecho Comercial*

*Maestrando en Derecho*

**MALDONADO & CONSULTORES ASOCIADOS**



Carrera 27 #37-33 Oficina 10-04  
Greengold Business Center  
Teléfono 6811961 Celular 316-5304916  
Email- wm.juridicos@Gmail.com



Doctora:

**OFELIA DIAZ TORRES**

Juez Séptima Civil del Circuito de Bucaramanga

**RADICADO:** 68001310300720230002500  
**PROCESO:** IMPUGNACIÓN DE ACTOS O DECISIONES DE ASAMBLEA  
**ASUNTO:** RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO EL DE APELACIÓN  
**PROVIDENCIA:** AUTO DE FECHA 14 DE MARZO DE 2023  
**DEMANDANTE:** OBDULIO ORTIZ AFANADOR  
**DEMANDADO:** CONJUNTO RESIDENCIAL EDIFICIO MONTE ALTO

**WILLIAM MALDONADO DELGADO**, mayor de edad, domiciliado y residente en Bucaramanga, identificado con cédula de ciudadanía N° 91.523.914 de Bucaramanga, abogado en ejercicio portador de la tarjeta profesional N° 173.551 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado judicial de la parte demandante, por medio del presente y dentro de la oportunidad legal, procedo a **INTERPONER RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO EL DE APLEACIÓN**, en contra del auto de fecha 14 de marzo de 2023, notificado el día 15 de marzo de 2023, en los términos que paso a exponer a continuación:

#### **I. PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD PROCESAL**

Acorde con el artículo 318 del CGP establece que el recurso de reposición procede contra los autos emitidos por el Juez, salvo norma en contrario, así mismo, en cuanto a su procedencia y oportunidad el mismo artículo dispone que deberá interponerse dentro de los tres (3) días siguientes al de la notificación del auto objeto de reproche.

Además, son apelables cualquier providencia que emita el Juez, según lo dispuesto en el numeral 1° del artículo 322 del CGP.

Ahora bien, frente al término para interponerlos, como fue expuesto anteriormente el Código General del Proceso nos remite al inciso tercero del artículo 318, que dispone:

*“El recurso deberá interponerse con expresión de las razones que lo sustenten, en forma verbal inmediatamente se pronuncie el auto. Cuando el auto se pronuncie fuera de audiencia el recurso deberá interponerse por escrito dentro de los tres (3) días siguientes al de la notificación del auto”.*

En concordancia con el inciso segundo del numeral 1 del artículo 322, que establece:

*“La apelación contra la providencia que se dicte fuera de audiencia deberá interponerse ante el juez que la dictó, en el acto de su notificación personal o por escrito dentro de los tres (3) días siguientes a su notificación por estado”.*

Para el caso que se somete a estudio, el auto de rechazo de la demanda fue emitido por el despacho judicial fuera de audiencia y fue notificado el día 15 de marzo de 2023, a través de los estados electrónicos del Juzgado, publicados en la página web de la Rama Judicial.



Entonces, tenemos el día 16 de marzo de 2023 como extremo inicial para contabilizar los términos. A la fecha de presentación de este recurso no ha expirado el término dispuesto en el artículo 318 ni en el 322 del C.G.P.

### **FUNDAMENTO DE LA PROVIDENCIA APELADA**

La Honorable Juez mediante auto de fecha 14 de marzo de 2023 notificado el 15 de marzo de 2023, rechazó la demanda por operar el fenómeno de la caducidad, en los siguientes términos:

**“Artículo 90. Admisión, inadmisión y rechazo de la demanda**

*El juez rechazará la demanda cuando carezca de jurisdicción o de competencia o **cuando esté vencido el término de caducidad para instaurarla.**” (Subrayado del juzgado)*

Para llegar a esta decisión, el Despacho predeterminó la fecha de presentación de la presente demanda el día 11 de enero de 2023, como la fecha hasta la que se extendía el término para presentar esta acción, al ser el primer día hábil en el calendario judicial para el año en curso.

Ahora bien, en el caso concreto la señora Juez manifiesta que el término de dos meses, establecido en el Artículo 382 del CGP, vencieron el pasado 8 de enero de 2023, dejando de lado aspectos importantes propios del Reglamento de Propiedad Horizontal y por supuesto de la Ley 675 de 2001.

## **II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO**

**PRIMERO:** Partiendo de la teoría de la publicidad de los actos y decisiones de las Asambleas de Copropietarios, los dos meses de caducidad para iniciar las demandas de impugnación de actos o decisiones de asambleas es a partir de la fecha en que se realice la publicación del acta que comenzará a correr el término de caducidad de la acción para impugnar las actas de esta clase de copropiedades.

Para el caso que se somete a estudio, el extremo inicial es el día 9 de noviembre de 2022, día siguiente hábil a la reunión en la que se levantó el acta objeto de impugnación. Es a partir del 9 de noviembre de 2022 que se contabilizan los dos (2) meses, es decir que a partir del 9 de enero de 2023 operaría el fenómeno de la caducidad de la acción para impugnar el acta de la Asamblea de Copropietarios del Edificio Monte Alto, llevada a cabo el día 8 de noviembre de 2022, conforme lo dispone el artículo 382 del CGP, y no como el Despacho lo señala en el auto de fecha 14 de marzo de 2023.

No obstante, el artículo 66 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Monte Alto, establece:

**“ARTICULO 66: ACTAS.** *Las decisiones de la Asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, lugar, fecha y hora de la iniciación de la reunión, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y até\* respectivo coeficiente, los asuntos tratados, decisiones adoptadas y los votos emitidos en favor o en contra de ellas, o en blanco; las constancias presentadas por los asistentes durante la reunión. En los eventos en que la asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término máximo de diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión.*



**Dentro de un lapso no superior quince (15) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión el administrador debe poner a disposición de los propietarios del CONJUNTO RESIDENCIAL MONTE ALTO PROPIEDAD HORIZONTAL copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración e informar tal situación a da uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación. La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que: consten en ella, mientras no se demuestre falsedad la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se lo solicite**". (Subrayado es mío)

Vale la pena precisar que el acta de la Asamblea Extraordinaria celebrada el día 8 de noviembre de 2022, nunca se puso en conocimiento de los copropietarios del Edificio Monte Alto, fue hasta que por intermedio de un tercero que se pudo tener conocimiento del texto que contenía el acta de fecha 8 de noviembre de 2022. Razón suficiente para que la señora Juez tenga en cuenta la ley particular que rige al interior de la copropiedad, máxime si se tiene presente que dentro del Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Monte Alto, se estableció un término de quince (15) días hábiles para poner en conocimiento de todos los copropietarios el texto del acta, en contraposición a los veinte (20) días hábiles que la ley dispuso para dicho acto de comunicación.

Aunado a lo anterior, el Honorable Despacho deja de lado lo establecido en el artículo 47 de la Ley 675 de 2001, pues allí se plantea en el inciso tercero, que:

**“ARTÍCULO 47. ACTAS**

**Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del edificio o conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación**". (Subrayado es mío)

Así las cosas, los propietarios de bienes privados del Edificio Monte Alto pueden intentar la impugnación dentro de los dos (2) meses siguientes a la comunicación o publicación de la respectiva acta, pues es allí donde se hace público para la totalidad de los copropietarios, además exigible y nace al mundo jurídico, por ende toma plena validez y produce efectos jurídicos, para efectos de oponibilidad ante terceros de las decisiones adoptadas en la Asamblea de Copropietarios del Edificio Monte Alto de fecha 8 de noviembre de 2022.

En ese sentido, tenemos:

EVENTO	FECHA
Desarrollo de la reunión extraordinaria de la Asamblea de Copropietarios del Edificio Monte Alto.	8 de noviembre de 2022
Extremo inicial del término para acceder a la justicia a través de la demanda de impugnación de actas de asamblea, los siguientes 15 (quince) días hábiles a la reunión, según el Art. 66 del Reglamento de Propiedad Horizontal.	30 de noviembre de 2022
Presentación de la demanda para su reparto. (Prueba de ello el pantallazo de radicación desde el correo electrónico del suscrito abogado).	31 de enero de 2023
Tiempo faltante entre la radicación de la demanda en la oficina de reparto y que caducara la acción de impugnación de actas de asamblea.	UN (1) DÍA



Extremo final oportuno para la presentación de la demanda.	1 de febrero de 2023
Extremo inicial en que opera el fenómeno de la caducidad.	2 de febrero de 2023

El operador judicial no tuvo en cuenta los quince (15) días hábiles en los cuales debe ponerse en conocimiento de todos los copropietarios del Edificio Monte Alto el acta, contentiva de las decisiones adoptadas en la Asamblea Extraordinaria celebrada el 8 de noviembre de 2022, tal y como lo ordena el artículo 66 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Monte Alto, así como también el artículo 47 de la Ley 675 de 2001, vulnerando así los derechos de mi representado a la igualdad y el debido proceso, al consagrar la caducidad en esos términos, valiéndose explícitamente de lo normado en el artículo 382 del CGP, y prescindiendo del hecho de que al día de hoy, no se ha puesto en conocimiento, de mi representado, ni de algún copropietario, el texto del acta levantada en la Asamblea Extraordinaria del Edificio Monte Alto, que tuvo lugar el pasado 8 de noviembre de 2022.

Es claro que la fecha en que se presentó la demanda fue el día 31 de enero de 2023, tiempo en el cual no había operado el fenómeno de la caducidad, pues conforme se señaló arriba, era hasta el 1 de febrero del presente año, que vencía el término de los dos (2) meses siguientes a la comunicación o publicación de la respectiva acta, teniendo en cuenta que la reunión fue llevada a cabo el día 8 de noviembre de 2022, es decir que el acta quedó en firme y cobró todos los efectos jurídicos que el Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Monte Alto y la Ley 675 de 2001 le otorga, el pasado 30 de noviembre de 2022.

No tener en cuenta el periodo de tiempo en el cual se debe poner en conocimiento de todos los copropietarios el acta de la asamblea, sería una claro defecto jurídico por indebida interpretación normativa, conculcando la vulneración al derecho fundamental al acceso a la administración de justicia que le asiste a mi representado.

**SEGUNDO:** A consecuencia de que, la demanda fue presentada el 31 de enero de 2023, y que el término de caducidad para este tipo de procesos se contabiliza según el artículo 382 del CGP en **meses**, luego no es procedente en el presente proceso la norma citada en el auto calendario 14 de marzo de 2023, por cuanto la norma es clara al establecer que solamente en los términos de **días** “no se tomarán en cuenta los de vacancia judicial ni aquellos en que por cualquier circunstancia permanezca cerrado el juzgado”; lo anterior denota una mala interpretación normativa por parte del Despacho, debido a que frente al cómputo de términos deberá la señora Juez aplicar taxativamente el inciso séptimo del artículo 118 del CGP y en consecuencia tener por interpuesta oportunamente la demanda en los términos establecidos el artículo 66 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Monte Alto, así como también el artículo 47 de la Ley 675 de 2001.

Aun así, la señora Juez omitió tener en cuenta el término de la vacancia judicial, pues se aparto del hecho de que la misma interrumpe los términos de caducidad, principalmente si tenemos en cuenta el tipo de proceso que nos ocupa, pues aquí lo que se debe aplicar es el computo de meses, contados a partir del 1 de diciembre de 2022, fecha en la cual quedo en firme el acta demandada. Razones suficientes para que se aplique de manera tacita y no “diáfana” el artículo 118 del CGP, en concordancia con el artículo 382 del mismo código. Es así que, tenemos que el día 19 de diciembre del año 2022 se suspendían los términos para que operara la caducidad en este proceso, reanudándose el 11 de enero del año en curso, por lo que la presente demanda se instauro dentro del termino de dos (2) meses, contados a partir de los veinte (20) días que tenia la señora administradora para poner en conocimiento el acta que aquí se demanda.



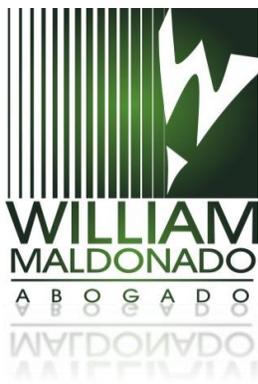
<b>EVENTO</b>	<b>FECHA</b>
Desarrollo de la reunión extraordinaria de la Asamblea de Copropietarios del Edificio Monte Alto.	8 de noviembre de 2022
Extremo inicial del término para acceder a la justicia a través de la demanda de impugnación de actas de asamblea, los siguientes 20 (veinte) días hábiles a la reunión, según el 47 de la Ley 675 de 2001	7 de diciembre de 2022
Presentación de la demanda para su reparto. (Prueba de ello el pantallazo de radicación desde el correo electrónico del suscrito abogado).	31 de enero de 2023
Tiempo faltante entre la radicación de la demanda en la oficina de reparto y que caducara la acción de impugnación de actas de asamblea.	SIETE (7) DÍAS
Extremo final oportuno para la presentación de la demanda.	7 de febrero de 2023
Extremo inicial en que opera el fenómeno de la caducidad.	8 de febrero de 2023

### **III. PRUEBAS**

Comedidamente, solicito tener como pruebas las que obran en el expediente y en particular las siguientes:

1. Carta dirigida a AMPARO MARTINEZ PEÑA, mediante la cual se notificó la terminación del Contrato de Prestación de Servicios como Administradora del Edificio Monte Alto de fecha 2 de noviembre de 2022.
2. Constancia de envío desde el correo electrónico del Presidente del Consejo OBDULIO ORTIZ AFANADOR, al correo electrónico de la copropiedad de la carta mediante la cual se notificó la terminación del Contrato de Prestación de Servicios como Administradora del Edificio Monte Alto, de la misma manera se envió carta mediante la cual se informa la cancelación de la Asamblea Extraordinaria prevista para llevarse a cabo el 2 de noviembre de 2022 a las 7 de la noche, de fecha 2 de noviembre de 2022 a las 14:48 horas.
3. Carta dirigida a los COPROPIETARIOS EDIFICIO MONTE ALTO, mediante la cual se informó a los Copropietarios del Edificio Monte Alto la cancelación de la Asamblea Extraordinaria convocada por la administradora AMPARO MARTINEZ PEÑA, sin facultades para hacerlo, adiada 2 de noviembre de 2022 y firmada por los Consejeros de Administración.
4. Convocatoria a la Asamblea Extraordinaria de fecha 3 de noviembre de 2022 para celebrarse el día 8 de noviembre de 2022 a las 7 p.m.
5. Asistencia de la Asamblea Extraordinaria de fecha 8 de noviembre de 2022.
6. Acta sin número de fecha 08 de noviembre de 2022 de la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios.
7. Constancia de Radicación de la Demanda, de fecha 31 de enero de 2023 a las 12:46 horas.
8. Página 87 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Monte Alto, donde se describe lo contenido en el artículo 66.





### **PETICIONES**

1. Conforme lo anterior expuesto, respetuosamente solicito a la Honorable Despacho realizar nuevamente el estudio del fenómeno de caducidad fundamentado, y en su lugar reponer el auto que rechaza la presente demanda.
2. En defecto de lo anterior, sírvase conceder el recurso de apelación.

Atentamente,

**WILLIAM MALDONADO DELGADO**  
C.C. N° 91.523.914 de Bucaramanga  
T.P. N° 173.551 del C. S. de la J.





WILLIAM MALDONADO <wm.juridicos@gmail.com>

---

## PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE

1 mensaje

---

**obdulio ortiz afanador** <obdulio.ortiz.07@gmail.com>  
Para: William Maldonado <wm.juridicos@gmail.com>

31 de enero de 2023, 8:30

Buenos días doctor, adjunto poder debidamente firmado para iniciar el proceso contra el Edificio Monte Alto, le agradezco.

---

 **5. PODER OBDULIO.pdf**  
181K

Bucaramanga, 2 de noviembre de 2022

Señores:

**COPROPIETARIOS EDIFICIO MONTE ALTO**

Ciudad

**ASUNTO:** CANCELACIÓN DE ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DEL DÍA 2 DE NOVIEMBRE DE 2002 A LAS 7 PM

Teniendo en cuenta que el Consejo de Administración no ha convocado a ninguna asamblea extraordinaria de copropietarios ni mucho menos ha llegado a un consenso unánime ni definitivo con la señora administradora de la copropiedad **AMPARO MARTÍNEZ PEÑA**, respecto de los puntos que conformarán el orden del día de la asamblea extraordinaria prevista para llevarse a cabo el día 2 de noviembre de 2022 a las 7 de la noche. Por lo anterior, nos permitimos informarles que hemos tomado la decisión de cancelar dicha asamblea y en consecuencia no se llevara a cabo la misma.

En consideración a lo anterior, nos permitimos informales que próximamente se estará convocando una asamblea extraordinaria en aras de salvaguardar los derechos e intereses de los copropietarios del Edificio Monte Alto, teniendo en cuenta que la administradora que nos presidía no cumplió con las funciones y el objeto para lo cual fue contratada; omitiendo pagos de acreedores que ya se habían establecido, cuya decisión no fue informada al Consejo de Administración actual, y ha generado pagos sin ninguna información y autorización, razón por la cual se ha tomado la decisión de removerla de su cargo.

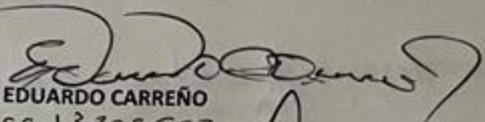
En atención a lo antes expuesto, la convocatoria de asamblea extraordinaria convocada para el día de hoy a las 7 p.m., ha de cancelarse toda vez que no tiene ningún asidero factico ni jurídico, además debido a la inhabilidad que presenta la administradora **AMPARO MARTÍNEZ PEÑA** por decisión de la mayoría de los miembros del Consejo de Administración actual.

Es de aclarar que no se había autorizado ninguna asamblea extraordinaria como lo pretendía hacer la señora administradora, ya que no se había socializado, discutido ni autorizado los puntos del orden del día por parte de este Consejo de Administración.

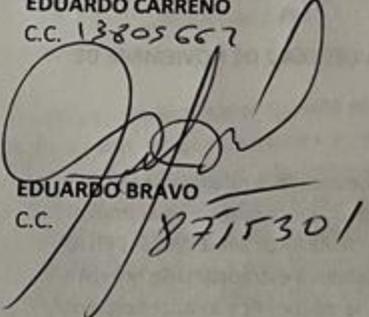
Atentamente,

OBDULIO ORTIZ A  
OBDULIO ORTIZ AFANADOR  
C.C. N° 91.495.836

PRESIDENCIA CONSEJO DE ADMINISTRACION



EDUARDO CARREÑO  
C.C. 13805667



EDUARDO BRAVO  
C.C. 8715301

Bucaramanga, 2 de noviembre de 2022

Señora:

**AMPARO MARTINEZ PEÑA**

**ASUNTO:** TERMINACIÓN DE CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS COMO ADMINISTRADORA DEL EDIFICIO MONTE ALTO

Los miembros del Consejo de Administración nos permitimos informarle que hemos tomado la decisión de dar por terminado el contrato de prestación de servicios con usted celebrado, con ocasión al incumplimiento de este y teniendo en cuenta las razones que paso a describir, a continuación:

1. La modificación de la cuenta corriente N° 046169998369 del Banco Davivienda, a nombre del Edificio Monte Alto, sin previa autorización del Consejo de Administración, para el manejo directo única y exclusivamente por parte de una sola persona, cuando esto siempre ha tenido una firma de autorización de respaldo por parte del Presidente del Consejo de Administración.
2. No reportar anticipadamente al Consejo de Administración las cuentas por pagar, el estado y la relación de pagos a efectuarse de manera urgente y prioritaria.
3. No acatar las directrices impartidas por el Consejo de Administración frente a las cotizaciones de las obras urgentes que requiere la copropiedad, establecer los rubros para el uso de las zonas húmedas de la copropiedad.
4. Realizar convocatorias sin contar con la autorización del Consejo de Administración, para establecer el orden del día. Lo cual deja en evidencia una mala praxis de su parte y de la misma manera afectando el desarrollo del objeto contractual, más si se tiene en cuenta que los puntos de las asambleas deben ser dirimidos y definidos por el Consejo de Administración, con el fin de ser aprobados y establecerlos en una convocatoria de norma clara y precisa, aspectos que brillan por su ausencia respecto a los puntos 3 (3.1, 3.3, y 3.4), 4 (4.3, 4.4 y 4.5).
5. No tener conocimiento, ni orden lógico ni menos cronológico de las asambleas extraordinarias que se llevan a cabo dentro de la copropiedad, ya que no es la primera asamblea extraordinaria que se celebra, si no la segunda asamblea extraordinaria de 2022.

En este sentido, nos permitimos informarle que queda inhabilitada desde este momento para ejercer cualquier actuación en nombre y representación del Edificio Monte Alto, y así mismo realizar cualquier convocatoria a asambleas extraordinarias.

Atentamente,

*OBdulio Ortiz Afanador*  
**OBDULIO ORTIZ AFANADOR**  
C.C. 91 495 836

*Presidente Consejo de Administración*

*Eduardo Carreño*  
**EDUARDO CARREÑO**  
C.C. 13805662

*Eduardo Bravo*  
**EDUARDO BRAVO**  
C.C. 8215301

... de ...  
... de ...  
... de ...  
... de ...

... de ...  
... de ...  
... de ...  
... de ...

1. ...  
... de ...  
... de ...  
... de ...

2. ...  
... de ...  
... de ...  
... de ...

3. ...  
... de ...  
... de ...  
... de ...

4. ...  
... de ...  
... de ...  
... de ...

5. ...  
... de ...  
... de ...  
... de ...

6. ...  
... de ...  
... de ...  
... de ...

...  
...  
...  
...



obdulio ortiz afanador <obdulio.ortiz.07@gmail.com>

---

## TERMINACIÓN DE CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS COMO ADMINISTRADORA DEL EDIFICIO MONTE ALTO Y CANCELACIÓN DE ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DEL DÍA 2 DE NOVIEMBRE DE 2002 A LAS 7 PM

---

obdulio ortiz afanador <obdulio.ortiz.07@gmail.com>

2 de noviembre de 2022, 14:48

Para: 3014326249@hotmail.com

Buenas tardes, en calidad de Presidente del Consejo de Administración del Edificio Monte Alto, me permito adjuntarle carta de terminación irrevocable de contrato de prestación de servicios que mantenía con la copropiedad, debidamente firmada por la mayoría de los miembros del Consejo de Administración que presido, para su conocimiento y fines pertinentes.

Por otro lado, adjunto carta mediante la cual se dispone cancelar la asamblea extraordinaria prevista para el día 2 de noviembre de 2002 a las 7 p.m., para su conocimiento y fines pertinentes.

---

### 2 adjuntos

 **TERMINACIÓN.pdf**  
128K

 **CANCELACIÓN.pdf**  
141K

EDIFICIO MONTE ALTO

ASISTENCIA SEGUNDA CONVOCATORIA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA 8 DE NOVIEMBRE DEL 2022

APTO	NOMBRE	PODER	COEFICIENTE	FIRMA
201	MARIP Patricia mnts	301	3.42	MARIP Patricia
202	MARIP Patricia mnts	301	3.4	MARIP Patricia
203	Constante Gomez - Rodolfo Escobar		3.3	C. Gomez
301	MONO Patricia mnts		3.42	MONO Patricia
302			3.4	
303			3.3	
401	Dairon Armenta		3.42	Dairon Armenta
402			3.4	
403	Eduardo Carrero		3.3	Eduardo Carrero
501			3.42	
502			3.4	
503			3.3	
601	Jairo H. Orostequi C.		4.32	Jairo H. Orostequi C.
602	Carolina Serrano P.	602	4.32	Carolina Serrano P.
701	Jairo H. Orostequi Cala	601	4.32	Jairo H. Orostequi Cala
702			4.32	
801	Glenn Lucy Gomez		4.32	Glenn Lucy Gomez
802	Eduardo Ortega		4.32	Eduardo Ortega
901			4.32	
902			4.32	
1001			4.32	
1002	Carolina Serrano P. (602)	602	4.32	Carolina Serrano P.
1101	SERGIO I. MUNOZ V.		7.10	SERGIO I. MUNOZ V.
1102	SERGIO I. MUNOZ V.	1101	7.10	SERGIO I. MUNOZ V.
1103			1.84	

Bucaramanga, 3 de noviembre del 2022

**SEÑORES COPROPIETARIOS EDIFICIO MONTE ALTO**

Ciudad

**REF: SEGUNDA CONVOCATORIA A ASAMBLEA EXTRAORDINARIA**

Atendiendo la fallida reunión extraordinaria realizada el 2 de noviembre del 2022 por falta de quorum para tomar decisiones de fondo frente a la PERSONA JURIDICA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL MONTE ALTO PROPIEDAD HORIZONTAL, que compete a cada uno de LOS PROPIETARIOS de los inmuebles, es mi deber como administradora del edificio convocarlos nuevamente a una segunda convocatoria de asamblea extraordinaria, que se realizará el día **8 DE NOVIEMBRE DEL 2022 A LAS 7 PM** en el salón social del edificio conforme a lo establecido en el artículo 61 del reglamento de copropiedad.

El orden del día será el siguiente:

2. Verificación del quórum
3. Elección del presidente y secretario de la asamblea extraordinaria
5. Situación del Consejo de Administración
  - 3.1. Renuncia de miembros del Consejo de Administración.
  - 3.2. Elección de nuevos consejeros.
  - 3.3. Irregularidades de tipo administrativo en el manejo de los bienes de la Persona jurídica.
  - 3.4. Decisiones en el cambio de parqueaderos sin modificar escrituras
  - 3.5. Compromisos financieros por fuera del marco legal del presupuesto
  - 3.6. Crisis financiera del Conjunto.
6. Estado Financiero del Edificio Monte Alto
  - 4.1. Informe de cuentas por pagar a octubre 30 del 2022
  - 4.4 Obligatoriedad de certificación de Ascensor y Portón vehicular, a la NTC 5926-1 y NTC, según acuerdo del Municipio de Bucaramanga N. 048 del 14 de diciembre del 2018.
  - 4.5 Decisiones por tomar en la ASAMBLEA
  - 4.4. Esperar el paso del tiempo de los resultados judiciales en caso de interponer dichas acciones.
  - 4.5. Cuota extraordinaria

La presente convocatoria se hace en los términos de los artículos 39 y siguientes de la ley 675 del 2001, régimen a que está sometido el conjunto. En esta asamblea se sesiona y decide con cualquier número de participantes. Las decisiones tomadas obligarán a los ausentes, disidentes y a los órganos de administración del conjunto. En caso de que usted no pueda asistir se puede hacer representar a través de un poder debidamente constituido **ajustado a los parámetros del reglamento de propiedad horizontal en sus artículos 58 y 59.**

Atentamente



**Amparo Martínez**  
Administradora

## DESARROLLO DE LA REUNION EXTRAORDINARIA DE MONTE ALTO 08/11/2022

Siendo las 07:15 p.m. en el Salón Social del primer piso del Conjunto Residencial Monte Alto propiedad Horizontal de la carrera 40 # 42-80 Barrio Cabecera de Bucaramanga, atendiendo la segunda reunión propuesta en citación realizada (26/10/2022) por la Administradora del Conjunto, conforme a los parámetros del art. 61 de los estatutos y ante la ausencia de quorum en la primera reunión realizada el 2/11/2022, como quedó plasmado en el acta correspondiente y su respectiva citación. Antes de dar inicio al desarrollo de la presente reunión y advirtiendo por unanimidad por parte de los asistentes que reconocen la presencia de la señora AMPARO MARTINEZ como administradora, lo mismo que su citación a reunión de asamblea extraordinaria, ante la falencia de derecho de ausencia de Consejo de Administración, punto propuesto en la citación de la Extraordinaria que nos ocupa, lo que desconoce la carta de terminación del contrato de prestación de servicios de Amparo Martínez, y en la forma como respondió en sus argumentos la administradora al Presidente del Consejo y a quienes firmaron su salida. Y en segundo punto, que acuden al llamado y reconocen la convocatoria a esta segunda reunión de Asamblea Extraordinaria, por existir deseo mayoritario de los asistentes de permitir la existencia de la copropiedad, su persona jurídica, el reconocimiento de estatutos y la convivencia pacífica, se determina ratificar por parte de todos los asistentes a la asamblea extraordinaria de la administradora y la convocatoria a Asamblea Extraordinaria citada para esta segunda convocatoria hoy 08/11/2022 como está plasmado en la correspondiente citación.

En el orden del día vienen los siguientes puntos:

1. VERIFICACION DEL QUÓRUM. El propietario Jairo Oróstegui advierte que en este punto no es necesario verificar el mismo por cuanto se trata de la segunda reunión y conforme a lo reglado por estatutos y la ley de propiedad horizontal cuando se trata de la segunda reunión para decidir los puntos propuestos en la citación (26/10/2022) se toman las decisiones con quienes presencialmente asistan. No obstante, la señora Administradora hace un balance con fundamento en los propietarios asistentes y los poderes presentados a propietarios, se reúne un quórum del 60.56%. Se presentó un caso donde se allegó por parte de la propietaria señora JANETH RIVERA Y GERARDO ARANGO del Apartamento 402 en escrito autorizando a ANDREA JULIANA RODRIGUEZ, sobrina y habitante del mismo apartamento, quien no reúne los requisitos consagrados en el Art. 58 de los estatutos, relacionado con la delegación para asistir en representación de los propietarios, por cuanto en el estudio sistemático de los Estatutos, la Ley 675 de 2001, la Sentencia de Constitucionalidad C-318-2002, guarda responsabilidad frente a la actividad del propietario y quien lo represente en esta clase de eventos. Por lo que no se acepta poder diferente que no recaiga sobre una delegación en un propietario, además de la gran cantidad de conceptos relacionados con este tema en la

WEB. Se niega la autorización para participar y votar en asamblea, puede tener voz en esta reunión, pero no voto. Se podrá constatar el acta de asistencia para corroborar quienes asistieron.

2. **ELECCIÓN DE PRESIDENTE(A) Y SECRETARIO(A) DE LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA.** En desarrollo a este parámetro la propietaria CONSTANZA GOMEZ, Propuso como presidente a JAIRO OROSTEGUI. El señor JAIRO, acepta la designación y se designa igualmente a la señora AMPARO MARTÍNEZ como secretaria, se pone en consideración de la Asamblea y se decide por unanimidad que sean ellos presidente y secretaria.
3. **SITUACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.** En este punto se advierte por parte de JAIRO OROSTEGUI, lo normado en el Art. 73 y su párrafo primero de los estatutos, referido a la conformación del Consejo de Administración el cual tiene 5 miembros, y sus suplentes OBDULIO ORTIZ, EDUARDO CARREÑO, YAZMIN MANTILLA, LUIS EDUARDO BRAVO y CONSTANZA GOMEZ. En cuanto a suplentes no es posible por falta de personas propietarias que asuman los cargos. Por lo anterior y ante la revisión del Consejo se advierte que realmente no existe un consejo físico, las razones son claras, la señora YAZMIN MANTILLA no se encuentra en el país desde su nombramiento, el señor EDUARDO CARREÑO presentó carta de renuncia IRREVOCABLE al cargo de Consejero desde el pasado 12/10/2022, y existe renuncia al cargo por parte de la señora CONSTANZA GOMEZ, la cual fue aceptada por el presidente del Consejo de Administración del 02/11/2022. Pero adicionalmente, el pasado 27/09/2022 ante la invitación realizada al nuevo propietario JAIRO OROSTEGUI, quien hizo presencia, con una autorización y folio de matrícula inmobiliaria que acreditan su propiedad en el apartamento 601 y que para mejor claridad frente a la realidad del Consejo de administración se presentó por parte de la administradora los folios de matrícula inmobiliaria de los demás Consejeros, advirtiendo que para el caso del señor Luis Eduardo Bravo, se encontraría incurso en causal de inhabilidad por no ser propietario del apartamento 502. Es decir, según el párrafo primero del artículo 73: *“Quien fuere elegido no reuniendo esta condición o la perdiese con posterioridad a la elección no podrá actuar y será reemplazado por el suplente el resto del periodo”* Al señor Eduardo Bravo se le puso en conocimiento a partir de la reunión que se citó por parte de la administradora para el 27/09/2022, en el salón social de Monte Alto, donde se le expuso su situación frente a no ser propietario y estar inhabilitado dentro del Consejo de Administración. Probatoriamente se le puso en conocimiento el folio de matrícula inmobiliaria No. 300-309411 del 16/09/2022, de esta situación tuvieron conocimiento los demás asistentes entre quienes se encontraba OBDULIO ORTIZ, CONSTANZA GOMEZ. Por lo que Luis Eduardo Bravo se retiró de la reunión. Para esa fecha del 02/11/2022 solamente y de conformidad al Consejo de Administración existente, solo estaría el señor Presidente OBDULIO ORTIZ. Solo hay un consejero de conformidad con los estatutos y la ley. Lo que no permite tomar decisiones desde el órgano colegiado que representa los derechos de la copropiedad.

Situación expuesta ante la Asamblea y que conduce a tomar decisiones que estructuren nuevamente el Consejo de Administración.

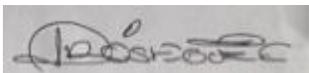
- 3.1. **RENUNCIA MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.** Se presenta la propuesta por parte del señor Presidente JAIRO OROSOTEGUI, solicitando la ratificación y aceptación por parte de los propietarios y propietario-delegados, para aceptar las renunciaciones de CONSTANZA GOMEZ MORA, EDUARDO CARREÑO y la situación de la inhabilidad del señor LUIS EDUARDO BRAVO. Las cuales son aceptadas por unanimidad de los asambleístas.
- 3.2. **ELECCION DE NUEVOS CONSEJEROS.** Para una mejor consideración se postula por parte de Eduardo Arteaga al propietario JAIRO OROSTEGUI, y la propietaria CONSTANZA GOMEZ postuló a YANETH MOJICA, y también la misma CONSTANZA GOMEZ, postuló al señor EDUARDO ARTEAGA, todos presentes en la asamblea quienes aceptan la designación y se propone a la Asamblea que ante la ausencia de tres consejeros se decida el nombramiento en una sola plancha de estos tres postulados. Se somete a consideración y se vota por unanimidad que sean ellos los elegidos para completar el Consejo de Administración. Quedando en el mismo cargo como Presidente el señor OBDULIO ORTIZ, JAZMIN MANTILLA, YANETH MOJICA ARANGO, JAIRO OROSTEGUI Y EDUARDO ARTEAGA.
- 3.3. **IRREGULARIDADES DE TIPO ADMINISTRATIVO EN EL MANEJO DE LOS BIENES DE LA PERSONA JURIDICA.** En este punto se ponen en consideración que el desconocimiento en los estatutos por parte de los anteriores Consejos de Administración y Administradores, donde se hicieron adquisiciones suntuosas y por fuera del marco legal de los estatutos llevando a una crisis administrativa de capital por parte de la Copropiedad desencadenando en una serie de deudas por pagar desde el año 2018, 2019, 2020 y 2021, las cuales fue necesario descubrir, llamando precisamente a los proveedores, donde se adeuda pagos de la seguridad a la Empresa GUANENTA, aseo a la empresa SIMPRO, a la empresa OTIS de mantenimiento del ascensor, Por hacer inversiones que no estaban por dentro del presupuesto y ante la presencia y observación de los mismos copropietarios. Por lo que es necesario que se ponga en conocimiento de los asambleístas de la situación financiera por parte de la administradora. Quienes deberán tomar las decisiones que correspondan.
- 3.4. **DECISIONES EN CAMBIOS DE PARQUEADEROS SIN MODIFICAR ESCRITURAS.** En este punto el consejero JAIRO OROSTEGUI advierte de la irregularidad presentada con los parqueaderos correspondientes a su apartamento 601 los cuales están numerados como 31 y 32 ubicados en el semisótano número 3 y 4 del edificio. Cuando físicamente están ubicados en el semisótano 4. Por lo que se propone el estudio de esta

situación al Consejo de Administración con relación a otros apartamentos que tengan la misma situación.

- 3.5. **COMPROMISOS FINANCIEROS POR FUERA DEL MARCO LEGAL DEL PRESUPUESTO.** A este punto la señora Administradora ante la no presencia de la Contadora, expone que muchas de las cuentas superaron el marco legal de los estatutos en autorizaciones por encima de los cuatro salarios mínimos mensuales vigentes (Art. 74 de los estatutos # 9.) Por lo que condujo a esta crisis que tiene sin liquidez la copropiedad y que urge la necesidad de tomar decisiones para avanzar frente a los compromisos adquiridos por la persona jurídica. Todas las cuentas por pagar fueron puestas en consideración de los asambleístas en documento físico dentro de la carpeta de convocatoria 26/10/2022. Nadie hizo reparo al respecto.
- 3.6. **CRISIS FINANCIERA DEL CONJUNTO:** Advirtiendo en los puntos anteriores las circunstancias de tipo administrativo y financiero nos lleva a consolidar una crisis correspondiente a deudas que ascienden aproximadamente hasta la fecha de la convocatoria de \$37'004.087 como deuda a la Empresa de Vigilancia, a OTIS empresa de mantenimiento del ascensor, seguro de Áreas Comunes, SIMPRO empresa prestadora de aseo al edificio, Contadora y Administradora y a la DIAN con relación al pago de IVA.
4. **ESTADO FINANCIERO DEL EDIFICIO MONTE ALTO.**
  - 4.1. **INFORME DE CUENTAS POR PAGAR A OCTUBRE 30 DE 2022.** Presentado el informe correspondiente. Se pone en consideración de la Asamblea este rubro correspondiente a la especificación contenida en el folio 12 con el título "CUENTAS POR PAGAR" A 30/10/2022. Se somete a consideración de la asamblea y TODOS LOS PROPIETARIOS Y DELEGADOS PROPIETARIOS, PRESENTES, aprobaron por unanimidad el rubro a pagar de \$37'004.087 pesos.
  - 4.2. **OBLIGATORIEDAD DE CERTIFICACION DE ASCENSOR Y PORTON VEHICULAR A LA NTC 5926-1. SEGÚN ACUERDO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA No. 48 DEL 14/12/2018.** Se expuso por parte de la Administradora, lo relacionado al acuerdo municipal, los cambios y modificaciones que se deben ajustar a la normatividad de los equipos del ascensor, lo mismo que el portón vehicular de acceso a los parqueaderos. Los cuales tienen un costo real para la fecha del 30/10/2022 de un valor de \$8'258.918 por los trabajos en el ascensor y frente a las modificaciones del portón del ingreso vehicular que tiene un costo de \$5.370.000 aproximadamente para la fecha de las cotizaciones presentadas. Se expuso por parte de algunos propietarios que se advirtiera a planeación municipal lo relacionado con el espacio que queda para ingreso y salida, lo que obstaculiza ingreso y salida de vehículos medianos y grandes, situación que debe ser indagada por la señora administradora.

- 4.3. DECISIONES POR TOMAR EN LA ASAMBLEA, REFERIDOS PRECISAMENTE AL PUNTO ANTERIOR.** Con la consideración advertida por parte de algunos propietarios relacionado con la aplicación de la norma de modificación de la puerta de ingreso al parqueadero ante las autoridades correspondientes, se pone en consideración los gastos y costos expuestos por la administradora a la Asamblea frente a estos tópicos del punto 4.2. relacionados con las adecuaciones del ascensor y de la puerta de ingreso al parqueadero por un total de \$13'628.918. se pide totalizar con la deuda que viene a 31/10/2022 ya aprobada en el punto 4.1. de \$37'004.087 pesos. dando un gran total de \$50.632.004 Así se somete a consideración de la asamblea que para sanear las cuentas de la copropiedad de MONTE ALTO se necesitan en este momento la suma de CINCUENTA MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y DOS MIL CUATRO PESOS (\$50.632.004) se somete nuevamente a consideración de la asamblea. Quienes aprueban por unanimidad y con la advertencia de indagar primero que se hace frente al tema de la reducción del espacio de ingreso al parqueadero.
- 4.4. SE ESPERA EL PASO DEL TIEMPO PARA LOS RESULTADOS JUDICIALES EN CASO DE INTERPONER ACCIONES JUDICIALES.** Frente al pasado, se advierte a los propietarios que pasarían varios años sin obtener respuestas y se seguiría aumentando lo adeudado y por ende es necesario advertir la inviabilidad del desarrollo de la copropiedad. Por lo que se somete a consideración de los propietarios asistentes que supera el 60% de la propiedad, quienes deciden por unanimidad no esperar las resultados de los procesos judiciales y enfrentar en este momento entre todos los propietarios la obligación de sanear el presupuesto de MONTE ALTO.
- 4.5. CUOTA EXTRAORDINARIA.** El señor EDUARDO ARTEAGA propuso que se pague una cuota extraordinaria por el coeficiente de participación de cada apartamento, diferida en cuatro cuotas a partir del primero de diciembre junto con el recibo de administración. Es decir, DICIEMBRE DE 2022, ENERO, FEBRERO Y MARZO DE 2023. Por parte de la administradora se expuso unos valores aproximados de como quedaría la cuota extraordinaria de cada apartamento la cual se adjuntará a la presente acta.
- 4.6. CIERRE.** El señor JAIRO OROSTEGUI agradece la asistencia y decisiones tomadas en la noche de hoy y se da por terminada la reunión siendo las 10:30 de la noche. Por parte de la propietaria CAROLINA SERRANO se pregunta que pasa con los que no asistieron y si no deben pagar la cuota, se le responde que en la convocatoria se advirtió que las decisiones tomadas obligaran a los ausentes, disidentes y a los órganos de administración del conjunto. En todo caso se levantará el acta correspondiente y se dará a conocer a todos los propietarios.

**Firman**



**Jairo Oróstegui**  
**Presidente**



**Amparo Martinez**  
**Secretaria**

**Se anexa acta de asistencia**



WILLIAM MALDONADO <wm.juridicos@gmail.com>

## DEMANDA PARA REPARTO - VERBAL DE IMPUGNACIÓN DE ACTAS DE ASAMBLEA - OBDULIO ORTIZ AFANADOR VS CONJUNTO RESIDENCIAL EDIFICIO MONTE ALTO

1 mensaje

WILLIAM MALDONADO <wm.juridicos@gmail.com>

31 de enero de 2023, 12:46

Para: "BUCARAMANGA (DEMANDAS)" <OFJUDSBUC@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**República de Colombia**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**DATOS PARA RADICACIÓN DEL PROCESO**

JURISDICCIÓN: CIVIL DEL CIRCUITO  
CLASE DE PROCESO: VERBAL DE IMPUGNACIÓN DE ACTAS DE ASAMBLEA

**DEMANDANTE(S)**

OBDULIO ORTIZ AFANADOR C.C. # 91.495.836  
Carrera 40 N° 42-80 apartamento 902 Conjunto Residencial Monte Alto de Bucaramanga

**APODERADO**

WILLIAM MALDONADO DELGADO C.C. # 91523914 T.P. # 173551  
CARRERA 27 # 37 - 33 OFICINA 1004 EDIFICIO GREEN GOLD, BUCARAMANGA

**DEMANDADO(S)**

CONJUNTO RESIDENCIAL EDIFICIO MONTE ALTO NIT. # 900.245.850-0  
Carrera 40 N° 42-80 primer piso oficina de administración, Edificio Monte Alto de Bucaramanga

**ANEXO(S) PDF**

Cordialmente,

**WILLIAM MALDONADO DELGADO**

*Abogado*

*Especialista Derecho Procesal Penal*

*Especialista Derecho Constitucional*

*Especialista Derecho Comercial*

*Maestrando en Derecho*

**MALDONADO & CONSULTORES ASOCIADOS**

 Carrera 27 #37-33 Oficina 10-04  
Greengold Business Center  
Teléfono 6811961 Celular 316-5304916  
Email- wm.jurídicos@Gmail.com

---

 **1. DEMANDA.pdf**  
1334K

**ARTICULO 66: ACTAS.** Las decisiones de la Asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, lugar, fecha y hora de la iniciación de la reunión, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y até\* respectivo coeficiente, los asuntos tratados, decisiones adoptadas y los votos emitidos en favor o en contra de ellas, o en blanco; las constancias presentadas por los asistentes durante la reunión. En los eventos en que la asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término máximo de diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión. Dentro de un lapso no superior quince (15) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión el administrador debe poner a disposición de los propietarios del **CONJUNTO RESIDENCIAL MONTE ALTO PROPIEDAD HORIZONTAL** copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración e informar tal situación a da uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación. La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre falsedad la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se lo solicite.

**PARÁGRAFO:** Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia del acta, podrá acudir en reclamación ante la autoridad competente, quién a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada son pena de sanción de carácter policivo.

**ARTÍCULO 67: FUNCIONES DE LA ASAMBLEA:** Son