

Beatriz Vieira Ordoñez

Abogada de la Universidad del Atlántico
Especialista en Derecho Administrativo
Especialista en Derecho Ambiental, urbano y territorial
Especialista en Planeación estratégica Urbana
Magister en Derecho Administrativo

JUZGADO 5º CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA
RECIBIDO POR ALA 29-julio-2019
AUTORIZADA
12 FEB. 2020
3:30
399

Señor (a):

**JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA
E.S.D.**

**REFERENCIA: PROCESO IMPUGNACIÓN DE ACTA DE ASAMBLEA
RADICADO: 2019-0315
DEMANDANTE: MAURICIO ESCOBAR Y OTROS.
DEMANDADO: EDIFICIO ALTAMAR**

BEATRIZ ESTHER VIEIRA ORDOÑEZ, mayor identificada con cedula de ciudadanía No. 32.697.705 de Barranquilla, abogada en ejercicio, con Tarjeta Profesional No. 65-230 del C.S.J, en uso del poder conferido por la señora LILIANA ROSA OROZCO COHEN, mujer, mayor de edad y vecina de esta ciudad, identificada con cedula de ciudadanía N° 45.502.505 de Cartagena, quien es la administradora y representante legal del **EDIFICIO ALTAMAR**, con Nit 900473300-9, sometido al régimen de propiedad horizontal y encontrándome dentro del término procesal para hacerlo, respetuosamente, manifiesto a este Honorable Despacho Judicial que procedo a contestar la demanda de la referencia, en los siguientes términos:

1. A LAS PRETENSIONES

Señor juez, me opongo a todas y cada una de ellas por carecer de fundamentos de hecho y de derecho ciertos.

A LOS HECHOS

Me sirvo contestar los hechos de la demanda tal cual fueron narrados por la apoderada de los accionantes. A pesar que estos no cumplen con las especificaciones del numeral 5 del artículo 82 de CGP.

PRECEDENTES DE LOS HECHOS (A)

PRIMERO.

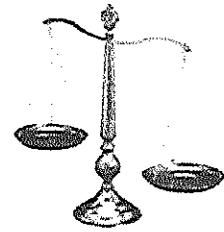
No es posible contestar este hecho por cuanto al momento de la narración no se hace entender la apoderada de los accionantes; además al finalizar este se expresa que no se encuentra registrado en Instrumentos Público una actuación que no tiene nada que ver con los acontecimientos que nos tiene en litis.

SEGUNDO. Es parcialmente cierto, con la observación de que ese uso obedece a un error en el Reglamento y por demás una ilegalidad a la luz de la Ley 1801 de 2016, artículo 135 literal C, numeral 9. El uso legal es el uso turístico acorde a la norma

*Dirección: carrera 43 No 76- 184 oficina 102, Teléfono: 3853734
Email beatrizvieiraor@hotmail.com - Barranquilla- Colombia*

Beatriz Vieira Ordoñez

Abogada de la Universidad del Atlántico
Especialista en Derecho Administrativo
Especialista en Derecho Ambiental, urbano y territorial
Especialista en Planeación estratégica Urbana
Magister en Derecho Administrativo



urbana, contenida en la Licencia de construcción e inserta en el reglamento de propiedad horizontal, art 5 de la Ley 675 de 2001.

Aclararemos al señor juez así:

La Ley 388 de 1997 señala en el que el Urbanismo es una función pública, cuyos fines están determinados para garantizar el ordenamiento del territorio; de allí que el ARTICULO 30. señala: *"FUNCION PUBLICA DEL URBANISMO. El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines:*

1. *Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios.*
2. *Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible.*
3. *Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural".*

De allí que las normas de orden público tienen prevalencia sobre normas de inferior jerarquía.

En ese sentido la Ley 675 de 2001, que se refiere al régimen de propiedad Horizontal, señala en varios artículos la obligatoria observancia a la norma urbana, en especial la señalada en el artículo 50. que refiere el CONTENIDO DE LA ESCRITURA O REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, así:

La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal **deberá incluir como mínimo: ...(...)**

4. La identificación de cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo con los planos aprobados por la Oficina de Planeación Municipal o Distrital o por la entidad o persona que haga sus veces.

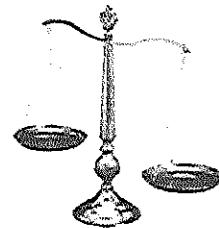
...(...)

Significando que las Licencias y planos hacen parte integral del Reglamento de propiedad Horizontal, consagrando incluso la Ley 675 de 2001, que se entenderán no escritas las disposiciones que violen la Ley, aun cuando estas se encuentren

*Dirección: carrera 43 No 76- 184 oficina 102, Teléfono: 3853734
Email beatrizvieiraor@hotmail.com - Barranquilla- Colombia*

Beatriz Vieira Ordoñez

*Abogada de la Universidad del Atlántico
Especialista en Derecho Administrativo
Especialista en Derecho Ambiental, urbano y territorial
Especialista en Planeación estratégica Urbana
Magister en Derecho Administrativo*



insertas en el reglamento, en ese sentido, véase el mismo artículo 5, en el párrafo primero que reza:

“PARÁGRAFO 10. En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas”. (subrayado propio)

Es menester aclarar al aquo que al ser el EDIFICIO ALMAR una persona jurídica sometida al régimen de propiedad Horizontal, la Ley le señala la obligación de atender la normativa urbana, de allí que la Licencia de construcción No. 0146 de agosto 13 de 2007 expedida por la curaduría No. 1 de Cartagena, consagra que el uso de la construcción licenciada es USO TURISTICO.

La Licencia, es un acto administrativo, expedido por un particular en ejercicio de la función pública de urbanismo señalada con anterioridad. El acto administrativo goza de presunción de legalidad, pues no ha sido anulado por un juez de la republica ni revocado por la misma autoridad que lo expidió.

Claramente, el Reglamento de propiedad Horizontal del Edificio Altamar, en los artículos 16 y 43, contiene un error al consignar el USO VIVIENDA, pero en estricta aplicación del párrafo 1 del artículo 5 de la Ley 675 de 2001, debe entenderse que ese uso no debe tenerse como escrito porque contraviene la Ley 675 de 2001, en el artículo 5, numeral cuarto, artículo 2 numerales 1 y 2, además de ser contrario a lo autorizado en la licencia de construcción.

De lo anterior se colige, que lo ilegal es tener un uso de vivienda, pues lo autorizado es vivienda turística.

Una prueba más de lo aquí expuesto, se refiere a la disposición contenida en la Ley 1801 del 2016, cuyo so del inmueble está supeditado a la Licencia, veamos la norma en comento:

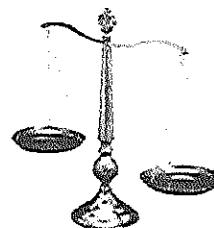
“ARTÍCULO 135. COMPORTAMIENTOS CONTRARIOS A LA INTEGRIDAD URBANÍSTICA. <Artículo corregido por el artículo 10 del Decreto 555 de 2017. El nuevo texto es el siguiente:> Los siguientes comportamientos, relacionados con bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso público y el espacio público, son contrarios a la convivencia pues afectan la integridad urbanística y por lo tanto no deben realizarse, según la modalidad señalada:

....(...)

*Dirección: carrera 43 No 76- 184 oficina 102, Teléfono: 3853734
Email beatrizvieiraor@hotmail.com - Barranquilla- Colombia*

Beatriz Vieira Ordoñez

*Abogada de la Universidad del Atlántico
Especialista en Derecho Administrativo
Especialista en Derecho Ambiental, urbano y territorial
Especialista en Planeación estratégica Urbana
Magister en Derecho Administrativo*



C) Usar o destinar un inmueble a:

9. Uso diferente al señalado en la licencia de construcción.

10. Ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.

11. Contravenir los usos específicos del suelo.

12. Facilitar, en cualquier clase de inmueble, el desarrollo de usos o destinaciones del suelo no autorizados en licencia de construcción o con desconocimiento de las normas urbanísticas sobre usos específicos.

....(...)

Se han realizado varios intentos para corregir el error consignado en el reglamento, pero los demandantes han iniciado conductas por demás alejadas de la sana convivencia impidiendo la reforma del reglamento en las asambleas propuestas.

De acuerdo a lo señalado por la curaduría No. 1, el edificio Altamar fue construido, con especificaciones constructivas de Turismo, pues de ser uso residencial, las condiciones constructivas no podrían darse por no cumplir normativamente para un edificio residencial.

TERCERO. Es cierto, reiteramos que ese uso obedece a un error en el Reglamento y por demás una ilegalidad a la luz de la Ley 1801 de 2016, artículo 135 literal C, numeral 9. El uso legal es el uso turístico acorde a la norma urbana, contenida en la Licencia de construcción e inserta en el reglamento de propiedad horizontal, art 5 de la Ley 675 de 2001.

CUARTO. No es cierto, la rebeldía y la imposición a lo ilegal, lo están realizando los demandantes, quienes, con gritos e insultos, no permiten que se sesione en asamblea para reformar el reglamento, las propuestas realizadas por los demandados ha sido que se reforme para hacer un uso mixto esto es residencial y turístico, y definitivamente hay una agresión generalizada hacia la propuesta, tornándose incluso en actos de xenofobia, por parte de los demandantes. El uso ilegal es el residencial y claramente evidencia un error.

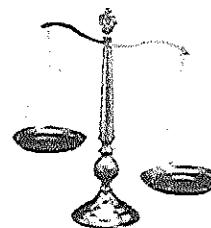
De otra parte, los demandantes NO aportan ninguna prueba que sustente su dicho y con este se deja entre dicho el buen nombre de la administración a la cual represento.

QUINTO. No es cierto, el Decreto 2063 del 1 de noviembre de 2018, señala en el artículo 4, la modificación del artículo 2.2.4.1.2.2 del decreto único Reglamentario

*Dirección: carrera 43 No 76- 184 oficina 102, Teléfono: 3853734
Email beatrizvieiraor@hotmail.com - Barranquilla- Colombia*

Beatriz Vieira Ordoñez

Abogada de la Universidad del Atlántico
Especialista en Derecho Administrativo
Especialista en Derecho Ambiental, urbano y territorial
Especialista en Planeación estratégica Urbana
Magister en Derecho Administrativo



del sector Comercio, Industria y Turismo Decreto 1074 de 2015, el cual señala en el párrafo 1 " **Cuando no se tenga la calidad de comerciante, los prestadores de servicios públicos turísticos podrán obviar los requisitos exigidos en los numerales 1,2,4,5,6,y 8 de este artículo; Siendo el numeral 8 " Cuando se trate de inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal, deberá informar si el inmueble está autorizado para la explotación de actividades comerciales", por tanto, el requisito de la autorización que se exigía fue abolido, para lograr la obtención del REGISTRO NACIONAL DE TURISMO, resaltando, al aquo que los demandados tienen REGISTRO NACIONAL DE TURISMO VIGENTES.**

HECHOS CONCRETOS. (B)

SEXTO. No es cierto, incurre en un yerro la apoderada de la parte accionante y con este puede hacer incurrir en el mismo al Despacho; ya que en el orden del día para la asamblea del 5 de octubre de 2019 se establece claramente que se hará la aprobación del manual de convivencia y esta citación cumplió con los requisitos de ley para llevarse a cabo. Ahora bien, se vuelve hacer la salvedad al Despacho que debido al error al momento de levantar la escritura del reglamento del Edificio Altamar; la destinación de los inmuebles no puede ser otra distinta al la establecida en la licencia de construcción ya que esto va en contravía a la ley; tal cual lo establece el artículo 135 literal C numeral 9 de la Ley. Así mismo como es de conocimiento del Despacho y haciendo aplicación estricta de lo que establece la jerarquía de las normas en este en concreto se debe dar aplicación a la norma citada; siendo así no debe quedar duda al despacho que indistinto a lo establecido en la escritura donde se protocoliza el reglamento interno de propiedad horizontal no puede ir en contravía a la lo que establece la Ley. Dejando claro que la destinación real de los inmuebles del Edificio Altamar no puede ser otra a la que se señala en el artículo 4º de la licencia de construcción (la cual se anexa con esta contestación). Además se hace imperioso traer a colación el párrafo primero del artículo 5 de la Ley 675 de 2001, consagra la inobservancia de regulaciones contenidos en los reglamentos en contra de las normas imperativas contenidas en la Ley,

"ARTICULO 5 - PARÁGRAFO 10. En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas".

Por tanto, la norma urbana, debe acogerse en el reglamento, tal como se exige el artículo 5 en el numeral **"7 . La destinación de los bienes de dominio particular que conforman el edificio o conjunto, la cual deberá**

Dirección: carrera 43 No 76- 184 oficina 102, Teléfono: 3853734
Email beatrizvieiraor@hotmail.com - Barranquilla- Colombia

Beatriz Vieira Ordoñez

Abogada de la Universidad del Atlántico
Especialista en Derecho Administrativo
Especialista en Derecho Ambiental, urbano y territorial
Especialista en Planeación estratégica Urbana
Magíster en Derecho Administrativo



ajustarse a las normas urbanísticas vigentes". La norma urbana es la señalada en la Licencia que refiere uso Turístico.

El decreto 1469 de 2010, señala en el Artículo 1°. Licencia urbanística. Es la autorización previa para adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y para realizar el loteo o subdivisión de predios, expedida por el curador urbano o la autoridad municipal competente, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, en los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional.

La expedición de la licencia urbanística implica la certificación del cumplimiento de las normas y demás reglamentaciones en que se fundamenta y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo.

Parágrafo. Las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas y modificaciones.

Se entiende por prórroga de la licencia la ampliación del término de vigencia de la misma. Se entiende por modificación de la licencia, la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas, arquitectónicas y estructurales y no se afecten espacios de propiedad pública.

Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición. En los eventos en que haya cambio de dicha normatividad y se pretenda modificar una licencia vigente, se deberá mantener el uso o usos aprobados en la licencia respectiva.

En el mismo sentido la Ley 675 de 2001 en el ARTÍCULO 60. reza: "DOCUMENTACIÓN ANEXA. Con la escritura pública de constitución o de adición al régimen de propiedad horizontal, según sea el caso, deberán protocolizarse la licencia de construcción o el documento que haga sus veces y los planos aprobados por la autoridad competente que muestren la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común".

Dirección: carrera 43 No 76- 184 oficina 102, Teléfono: 3853734
Email beatrizvieiraor@hotmail.com - Barranquilla- Colombia

Beatriz Vieira Ordoñez

*Abogada de la Universidad del Atlántico
Especialista en Derecho Administrativo
Especialista en Derecho Ambiental, urbano y territorial
Especialista en Planeación estratégica Urbana
Magister en Derecho Administrativo*



Lo aquí referido demuestra que es un error al momento de realización del reglamento, la determinación de uso residencial, por lo cual los demandantes, son propiciarios de actos agresivos para lograr disolver las asambleas y no lograr la reforma del reglamento, por lo cual se decidió dar aplicación a la herramienta contenida en el parágrafo primero del artículo 5 suficientemente mencionado.

SEPTIMO. Inicialmente se manifiesta la mala praxis de lo establecido en el artículo 82 en su numeral 5 del CGP; luego de este me sirvo negar en el presente hecho por cuanto indistinto a lo manifestado por la apoderada de los accionantes la citación a esta asamblea fue hecha en debida forma y en el orden del día se encontraba la aprobación del manual de convivencia.

OCTAVO. No es cierto, los demandantes pretender señalar que es un cambio en la destinación, y lo que se pretender es corregir un error que viene perjudicando a un grupo de propietarios que compraron unidades privadas para inversión, la aprobación se efectuó en sujeción a la ley 675 de 2001, logrando una votación de la mitad más uno de los coeficientes, los actos de los demandantes buscan lograr un fallo que les favorezca, alterando la realidad.

El reglamento de propiedad horizontal, no es norma urbana, un yerro más de los demandantes, desconocen que la norma urbana se cumple en la Licencia de construcción.

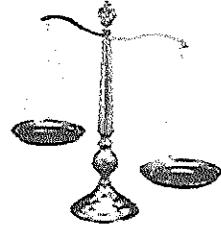
NOVENO. Es falso, la aprobación del manual se dio con una votación acorde a la exigencia de ley. El propietario inicial, realizo un manual de convivencia aportado a la copropiedad, en el cual incorpora el uso temporal y determina las temporadas altas de uso turístico, lo que se trató en la asamblea del 5 de octubre de 2019, fue de establecer un procedimiento para que los turistas causaran el menor impacto posible, pero como siempre, los demandantes se alteraron e impidieron que el uso turístico otorgado en la licencia de construcción pueda implementarse. Además, me sirvo señalar al Despacho que el revisor fiscal incurre en un yerro ya que como se ha manifestado anteriormente la destinación real del EDIFICIO ALTAMAR no es otro distinto al turístico.

En el caso que nos ocupa lo ilegal es el uso residencial, pues no está acorde con la licencia de construcción expedida, ni con la condición constructiva existente, ya que de tratar de adecuarse el edificio Altamar al cumplimiento del uso residencial, no podría hacerlo ya que solo puede establecerse el uso turístico, de acuerdo a la construcción realizada.

*Dirección: carrera 43 No 76- 184 oficina 102, Teléfono: 3853734
Email beatrizvieiraor@hotmail.com - Barranquilla- Colombia*

Beatriz Vieira Ordoñez

*Abogada de la Universidad del Atlántico
Especialista en Derecho Administrativo
Especialista en Derecho Ambiental, urbano y territorial
Especialista en Planeación estratégica Urbana
Magister en Derecho Administrativo*



Un error en el reglamento, no puede ser óbice para exigir un uso no autorizado, por ello la aplicación del párrafo primero, del artículo 5 de la Ley 675 de 2001.

Es importante señalar, que el borrador del acta aportada, no es prueba de lo expresado por los demandantes en razón a que no está suscrita por presidente y secretario, siendo este requisito indispensable para valorarla como prueba; en ese sentido la Ley 675 de 2001, señala en el artículo...

“ARTÍCULO 47. ACTAS. *Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso.*

En los eventos en que la Asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento, y en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión.

Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del 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.

La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite”.

La impugnación de actos de asamblea exige en el régimen de propiedad horizontal que exista un acta donde consten la decisiones, cuya formalidad determina estar firmadas por presidente y secretario de la respectiva asamblea, véase la escritura pública 3847 del 10 de diciembre de 2010 otorgada ante la notaria segunda de Cartagena, que en el artículo 101, exige que todo lo tratado y decidido estén plasmado en ella y para poder ser valorada como prueba la ley 675 de 2001, condiciona estar firmadas, además, de requerir una información especial para su validez.

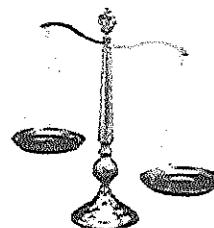
La definición de uso residencial, va en contra de la norma urbana acogida en la Licencia de construcción, por tanto, el uso ilegal es el residencial, el cual está contenido como error en el reglamento de propiedad horizontal, de allí la necesaria aplicación del párrafo primero de artículo 5 de la Ley 675 de 2001, que hace

Dirección: carrera 43 No 76- 184 oficina 102, Teléfono: 3853734

Email beatrizvieiraor@hotmail.com - Barranquilla- Colombia

Beatriz Vieira Ordoñez

*Abogada de la Universidad del Atlántico
Especialista en Derecho Administrativo
Especialista en Derecho Ambiental, urbano y territorial
Especialista en Planeación estratégica Urbana
Magister en Derecho Administrativo*



inexistente la determinación de uso residencial, por vulnerar normas imperativas establecidas en la Ley.

DECIMO. No es cierto, este hecho obedece a una apreciación subjetiva de los demandantes, toda vez que el manual logro, se reitera el uso ilegal es el residencial, acorde a lo preceptuado en la Licencia de construcción; dejando claro que quieren los demandantes hacer incurrir en un erro al Despacho ya que como se ha manifestado a lo largo de la contestación y en consonancia a lo que establece la ley esta demostrado cual es la destinación legal de los inmuebles del EDIFICIO ALTAMAR.

DECIMO PRIMERO. Es cierto, y por ende cabe el momento para manifestar al Despacho, que el borrador del acta aportada, no es prueba de lo expresado por los demandantes en razón a que no está suscrita por presidente y secretario, siendo este requisito indispensable para valorarla como prueba; en ese sentido la Ley 675 de 2001, señala en el artículo...

“ARTÍCULO 47. ACTAS. Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso.

En los eventos en que la Asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento, y en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión.

Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del 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.

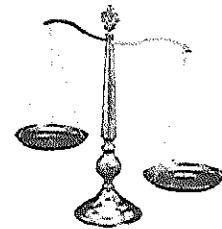
La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite”.

La impugnación de actos de asamblea exige en el régimen de propiedad horizontal que exista un acta donde consten la decisiones, cuya formalidad determina estar

*Dirección: carrera 43 No 76- 184 oficina 102, Teléfono: 3853734
Email beatrizvieiraor@hotmail.com - Barranquilla- Colombia*

Beatriz Vieira Ordoñez

*Abogada de la Universidad del Atlántico
Especialista en Derecho Administrativo
Especialista en Derecho Ambiental, urbano y territorial
Especialista en Planeación estratégica Urbana
Magister en Derecho Administrativo*



firmadas por presidente y secretario de la respectiva asamblea, véase la escritura pública 3847 del 10 de diciembre de 2010 otorgada ante la notaria segunda de Cartagena, que en el artículo 101, exige que todo lo tratado y decidido estén plasmado en ella y para poder ser valorada como prueba la ley 675 de 2001, condiciona estar firmadas, además, de requerir una información especial para su validez.

La presente demanda de nulidad versa sobre actos de asamblea señalada en el **ARTÍCULO 382. IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEAS, JUNTAS DIRECTIVAS O DE SOCIOS.**

La demanda de impugnación de actos o decisiones de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado, solo podrá proponerse, so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo y deberá dirigirse contra la entidad. Si se tratare de acuerdos o actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de la inscripción.

En la demanda podrá pedirse la suspensión provisional de los efectos del acto impugnado por violación de las disposiciones invocadas por el solicitante, cuando tal violación surja del análisis del acto demandado, su confrontación con las normas, el reglamento o los estatutos respectivos invocados como violados, o del estudio de las pruebas allegadas con la solicitud. El demandante prestará caución en la cuantía que el juez señale.

FUNDAMENTOS DE DEFENSA

Funda la parte accionante sus pretensiones en querer manifestar que la aprobación del manual de convivencia va en contravía de la destinación de los inmuebles del EDIFICIO ALTAMAR; siendo este el asidero jurídico que quieren hacer valer los accionantes, es imperativo para la suscrita conforme como se hizo en la contestación de cada uno de los hechos de la presente demanda desvirtuar este dicho de la forma mas sencilla no se puede ir en contravía de la ley y como está establecido en el artículo 35 literal C numeral 9 de la Ley 1801 de 2016 reza:

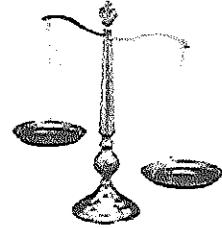
ARTÍCULO 135. COMPORTAMIENTOS CONTRARIOS A LA INTEGRIDAD URBANÍSTICA. <Artículo corregido por el artículo 10 del Decreto 555 de 2017. El nuevo texto es el siguiente:> Los siguientes comportamientos, relacionados con bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso público y el espacio público, son contrarios a la convivencia pues afectan la integridad urbanística y por lo tanto no deben realizarse, según la modalidad señalada:

A) Parcelar, urbanizar, demoler, intervenir o construir:

*Dirección: carrera 43 No 76- 184 oficina 102, Teléfono: 3853734
Email beatrizvieiraor@hotmail.com - Barranquilla- Colombia*

Beatriz Vieira Ordoñez

Abogada de la Universidad del Atlántico
Especialista en Derecho Administrativo
Especialista en Derecho Ambiental, urbano y territorial
Especialista en Planeación estratégica Urbana
Magister en Derecho Administrativo



1. En áreas protegidas o afectadas por el plan vial o de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, y las destinadas a equipamientos públicos.
 2. Con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia.
 3. En bienes de uso público y terrenos afectados al espacio público.
 4. En terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia o cuando esta hubiere caducado.
- B) Actuaciones en los inmuebles declarados de conservación e interés cultural, histórico, urbanístico, paisajístico y arquitectónico:
5. Demoler sin previa autorización o licencia.
 6. Intervenir o modificar sin la licencia.
 7. Incumplir las obligaciones para su adecuada conservación.
 8. Realizar acciones que puedan generar impactos negativos en el bien de interés cultural, tales como intervenciones estructurales, arquitectónicas, adecuaciones funcionales, intervenciones en las zonas de influencia y/o en los contextos del inmueble que puedan afectar las características y los valores culturales por los cuales los inmuebles se declararon como bien de interés cultural.

C) Usar o destinar un inmueble a:

9. Uso diferente al señalado en la licencia de construcción. (cursiva y negrillas nuestras)

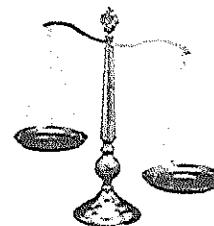
Como si fuera poco en concordancia a la norma citada por solicitud hecha por parte de uno de los propietarios del EDIFICIO ALTAMAR, la Notaria Segunda del Circuito de Cartagena, emitió concepto en el cual señala... "En consonancia con la respuesta dada, y teniendo en cuenta que el reglamento de propiedad horizontal debía guardar relación con el aco administrativo que permitió la construcción de la unidad, resulta ajustado a derecho efectuar la escritura aclaratoria del reglamento de copropiedad, en caso que esta no guarde identidad con la licencia de construcción del inmueble..."

Por tanto queda sin base jurídica el soporte de la parte demandante; ya que el acta que solicitan dejar sin efecto cumplió con cada uno de los requisitos que establece la ley que rige la propiedad horizontal en respecto a la citaciones enviada para surtir la asamblea programada por la administración y esta se surtió conforme a cada uno de los pasos que estaban citados en el orden del día

*Dirección: carrera 43 No 76- 184 oficina 102, Teléfono: 3853734
Email beatrizvieiraor@hotmail.com - Barranquilla- Colombia*

Beatriz Vieira Ordoñez

*Abogada de la Universidad del Atlántico
Especialista en Derecho Administrativo
Especialista en Derecho Ambiental, urbano y territorial
Especialista en Planeación estratégica Urbana
Magister en Derecho Administrativo*



PRUEBAS

Anexo para que se tengan como pruebas las siguientes:

1. Licencia de construcción, resolución No. 0146 del 13 de agosto de 2007.
2. Representación legal del EDIFICIO ALTAMAR.
3. Derecho de petición presentado por parte de la administración dirigido a la Notaria Segunda del Circuito de Cartagena.
4. Copia simple del concepto dado por la Notaria Segunda del Circuito de Cartagena, dirigido al señor ALEJANDRO DANIEL RIGATUSO.
5. Copia simple del concepto emitido por la Curaduría Urbana Distrital No. 1 de Cartagena dirigido al señor ALEJANDRO DANIEL RIGATUSO.

ANEXOS

Me sirvo anexar los siguientes documentos:

- Poder para actuar.
- Los relacionados en el acápite de pruebas.

SOLICITADAS

INTERROGATORIO DE PARTES

Solicito señor Juez se sirva decretar y practicar Interrogatorio a los señores MAURICIO ESCOBAR GARCIA, identificado con C.C No. 70.045.333, MARIA VICTORIA CARDENAS PELAEZ, identificado con C.C No. 41.402.529, JULIO DORADO ALVAREZ, identificado con C.C No. 10.008.002, SONIA PATRICIA FRANCO MEZA, identificado con C.C No. 52.155.574, ANGELA PATRICIA MELO GOMEZ, identificado con C.C No. 35.458.549, para que absuelvan interrogatorio que formulare sobre los hechos de la demanda.

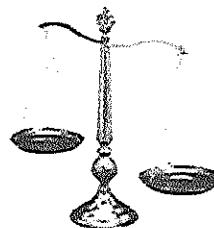
TESTIMONIO

- Solcito al señor juez se sirva decretar y practicar testimonio del señor TOMAS FIGUEROA, en su calidad de propietario del apartamento 18B del EDIFICIO ALTAMAR, con el fin que testifique todo lo que conoce y le conste sobre el proceso de la referencia; este puede ser notificado en EDIFICO ALTAMAR avenida Santander No. 48-58 en Cartagena, apartamento 18B.
- Solcito al señor juez se sirva decretar y practicar testimonio del señor CESAR CARDENA, en su calidad de propietario del apartamento 17B3 del EDIFICIO ALTAMAR, con el fin que testifique todo lo que conoce y le conste sobre el

*Dirección: carrera 43 No 76- 184 oficina 102, Teléfono: 3853734
Email beatrizvieiraor@hotmail.com - Barranquilla- Colombia*

Beatriz Vieira Ordoñez

Abogada de la Universidad del Atlántico
Especialista en Derecho Administrativo
Especialista en Derecho Ambiental, urbano y territorial
Especialista en Planeación estratégica Urbana
Magister en Derecho Administrativo



proceso de la referencia; este puede ser notificado en EDIFICIO ALTAMAR, avenida Santander No. 48-58 en Cartagena, apartamento 17B3.

- Solcito al señor juez se sirva decretar y practicar testimonio del señor CARLOS PEÑUELA GONZALEZ, en su calidad de propietario del apartamento 4B1 del EDIFICIO ALTAMAR, con el fin que testifique todo lo que conoce y le conste sobre el proceso de la referencia; este puede ser notificado en EDIFICIO ALTAMAR, avenida Santander No. 48-58 en Cartagena, apartamento 18B.

TRASLADADAS

1. Se oficie a la Notaria Segunda del Circuito de Cartagena, se sirva emitir pronunciamiento donde de certeza acerca de si es necesario que exista concordancia entre la licencia de construcción (resolución No. 0146 del 13 de agosto de 2007) y la destinación de los inmuebles que debe reposar en el REGLAMENTO DEL EDIFICIO ALTAMAR.

EXCEPCIONES DE MERITO

EXCEPCION DE FALTA DE PRUEBA IDONEA PARA PRESENTAR DEMANDA. FALTA DE FUNDAMENTO CIERTO POR NO EXISTIR ELEMENTOS PROBATORIO QUE DETERMINEN LA VERACIDAD DE LO AFIRMADO POR LOS DEMANDANTES

Se funda esta excepción en que como se ha establecido en el presente escrito el artículo 47 de la Ley 675 de 2001 el cual reza:

ARTÍCULO 47. ACTAS. Las decisiones de la asamblea *se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma*, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso.

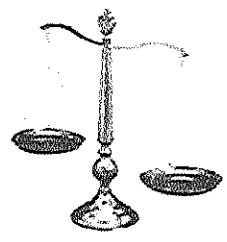
En los eventos en que la Asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento, y en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión.

Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del edificio o conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como

*Dirección: carrera 43 No 76- 184 oficina 102, Teléfono: 3853734
Email beatrizvieiraor@hotmail.com - Barranquilla- Colombia*

Beatriz Vieira Ordoñez

*Abogada de la Universidad del Atlántico
Especialista en Derecho Administrativo
Especialista en Derecho Ambiental, urbano y territorial
Especialista en Planeación estratégica Urbana
Magister en Derecho Administrativo*



sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación.

La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite.

Luego de traer el artículo en mención queda más que claro que el valor probatorio del documento aportado por los demandantes carece de las calidades legales para hacer exigible la impugnación de acta que pretenden; no existe fundamento cierto que de validez a los dichos de los demandantes ya que como se vislumbra con el artículo 47 de la ley 675 de 2001 es requisito sine qua non que se cumplan con todos los preceptos que den legalidad al documento. Por tanto, el documento aportado carece de valor probatorio y esta llamada a prosperar esta excepción.

NOTIFICACIONES

Mi poderdante en avenida Santander No. 48-58 en Cartagena.

Los demandantes en carrera 3ª No. 8-06 piso 5 oficina 501, edificio Montelíbano.

El suscrito en la Secretaría del Juzgado o en calle 76B No. 42F-122 local 28 (Barranquilla)

Atentamente,

BEATRIZ ESTHER VIEIRA ORDOÑEZ
C.C No. 32.697.705 de Barranquilla
T.P. 65.230 DEL C.S.J

*Dirección: carrera 43 No 76- 184 oficina 102, Teléfono: 3853734
Email beatrizvieiraor@hotmail.com - Barranquilla- Colombia*