

REPOSICION Y APELACIÓN ANTE AUTO QUE RESUEVE DEMANDA

romanalcimedes@yahoo.com <romanalcimedes@yahoo.com>

Mar 5/03/2024 8:01 AM

Para: Juzgado 10 Civil Circuito - Santander - Bucaramanga <j10ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: JOSE RAMON VARGAS PIESCHACON <joseramon.vargaspieschacon@gmail.com>

 2 archivos adjuntos (8 MB)

1. APELACION CONTRA AUTO .pdf; 2. Convocatoria y Estados Financi.pdf;

SEÑOR
JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA
DR. ELKIN JULIÁN LEÓN AYALA
E. S. D.

Ref. Proceso: VERBAL DE IMPUGNACIÓN DE ACTA DE ACTA DE ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE PROPIETARIOS

RAD: 68001310301020230035100

Demandante: JOSÉ RAMÓN VARGAS PIESCHACON

Demandado: CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TAJAMR.

Recurso de Reposición en subsidio de Apelación en contra de auto

ALCIMEDES ROMAN ALGUERO BRITO, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Valledupar Cesar, identificado con la cedula de ciudadanía N°17.954.013 de Fonseca La Guajira, Abogado en ejercicio con tarjeta profesional N°164572 del Consejo Superior de la Judicatura; obrando en ejercicio del poder especial que me han conferido el señor JOSÉ RAMÓN VARGAS PIESCHACON, vecino de esta ciudad, identificados con las cédulas de ciudadanía N° 91204023, expedida en Bucaramanga Santander, dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito, estando dentro del término legal para ello, con base en el artículo 321 No. 1 del Código General del Proceso me permito interponer **RECURSO DE REPOSICIÓN EN SUBSIDIO DE APELACIÓN** en contra del auto fechado veintiocho (28) de febrero de dos mil veinticuatro (2024), notificado por estado N°035 del 29 de febrero de 2024, el cual equivocadamente **RESUELVE:** PRIMERO. **DECLARAR** probada la excepción perentoria encaminada a demostrar que las necesidades que ameritaron la aprobación de la cuota extraordinaria sí eran urgentes y **DECLARAR NO PROBADAS** las demás; TERCERO: **DESESTIMAR** la pretensión de declarar la nulidad de la decisión de aprobar una cuota extraordinaria para mantenimiento, reparación, reposición y reconstrucción de áreas comunes, contenida en el punto 6 del acta de la asamblea extraordinaria de propietarios del conjunto residencial ALTOS DE TAJAMAR P.H. llevada a cabo el 7 de octubre de 2023. Por lo que se demostrará la falta de legalidad de la decisión sobre el punto sexto anteriormente enunciado.

Para el efecto téngase en cuenta las siguiente:

I. DECISION QUE SE IMPUGNA

El fallador de primera instancia consideró que la cuota extraordinaria para mantenimiento, reparación, reposición y reconstrucción de áreas comunes, contenida en el punto 6 del acta de la asamblea extraordinaria de propietarios del conjunto residencial ALTOS DE TAJAMAR P.H. llevada a cabo el 7 de octubre de 2023, si eran necesidades urgentes; dentro de sus apartes más relevantes el fallador de instancia considera lo siguiente:

8. “CONSIDERACIONES.

Según lo dispuesto en el artículo 49 de la ley 675 de 2001 *“El administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal”*.

Significa lo anterior que cuando las decisiones tomadas por las asambleas generales de propietarios, violen la ley o los reglamentos de propiedad horizontal, dichos actos podrán ser dejados sin efectos”

El artículo 382 del CGP frente a la impugnación de actos de asambleas prevé:

“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.”

De lo expuesto resulta claro que la demanda solo podrá formularse dentro de los dos meses siguientes a la fecha del acto respectivo.

En el caso concreto, la reunión cuestionada se llevó a cabo el 7 de octubre de 2023, según se desprende del acta correspondiente, anexa con la demanda, en tanto que la demanda se formuló el 20 de noviembre del mismo año, según se aprecia en el acta individual de reparto obrante en el pdf No. 2 del expediente electrónico, de donde se desgaja que la acción se formuló dentro del término previsto en la ley para ello.”

“Dilucidado lo anterior, procede el Despacho a analizar los reproches formulados en la demanda:”

- 1. Que no eran imprevistas o urgentes las necesidades que motivaron la aprobación de la cuota extraordinaria para mantenimiento y reparación de zonas comunes, razón por la cual la decisión no podía tomarse en asamblea extraordinaria, incumpléndose lo dispuesto en el art. 39 de la Ley 675 de 2001.

El inciso 2 del art. 39 de la Ley 675 de 2001 dispone que la asamblea general *“Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten....”*

El demandante aduce que los rubros esgrimidos como imprevistos o urgentes en la asamblea carecen de tales connotaciones. Veamos cuáles fueron:

ITEM	CONCEPTO	VR TOTAL
1	MATERIALES CONTRA INCENDIO	36.541.614
2	MANO DE OBRA CONTRA INCENDIO	8.260.897
3	CAMBIO TUBERIA GALVANIZADO (POR OXIDO) TORRES (MANO DE OBRA)	6.000.000
3	GRADAS INGRESO A PLAZOLETA ZONA SOCIAL Y ACCESO A PISCINA	15.000.000
4	ARREGLO JARDINERAS TORRE 4 Y TORRE 5	16.000.000
5	MANTENIMIENTO TRANSFORMADOR PLANTA ELECTRICA	10.234.000
6	CERRAMIENTO ELECTRICO AREA PERIMETERAL DEL CONJUNTO	15.000.000
7	PINTURA SOTANOS 1 Y 2 TORRE 3: PLACA, MUROS, SEÑALIZACION VEHICULAR, REPARACION DE SIFONES	10.000.000
8	CAMBIO DE TUBERIA AGUAS LLUVIAS TORRE 3 Y TORRE 2 (MANO DE OBRA)	5.500.000
9	MANTENIMIENTO CAJAS RESIDUALES	4.165.000
10	PINTURA DE 48 PUERTAS DE BAÑOS EN PASILLOS TORRE 3 A TORRE 6: MADERA Y MARCOS (MANO DE OBRA)	3.840.000
11	CAMINADORA Y SOPORTE PARA PESAS	15.000.000
12	SALTARIN PARQUE INFANTIL	1.300.000
13	TANQUE HIDROFLOW	3.309.152
	GRAN TOTAL	150.150.663

“Este operador judicial no comparte la apreciación del actor, por cuanto, si bien lo relacionado con los materiales contraincendio, gradas, arreglo de jardineras, cerramiento eléctrico, pintura de sótanos, señalización vehicular, caminadora, soporte para pesas y saltarín del parque infantil, pueden no ser imprevistos, lo cierto es que según se argumentó por parte del presidente de la asamblea y según se deliberó por parte de múltiples copropietarios, los referidos tópicos sí revisten carácter urgente, es decir, apremiante, imperioso”.

Para el efecto téngase en cuenta que según la justificación que se esgrimió en la reunión, en anteriores años no se han aprobado incrementos en las cuotas de administración, o los aprobados han sido insuficientes, lo que ha generado déficit en las finanzas de la propiedad horizontal.

Según se esbozó en la asamblea, ello ha impedido ejecutar obras prioritarias, lo cual representa riesgos para sus habitantes, aunado a que el conjunto se encuentra deteriorado.

Valga destacar que según lo registrado en el acta, las referidas apreciaciones no fueron refutadas por los asistentes a la reunión, por lo que se asume que corresponden a la realidad.

En relación con lo previamente manifestado, en el acta se encuentran, entre otras, las siguientes intervenciones”:

En lo atinente la red contraincendios:

La señora Administradora muestra los pendientes del conjunto y que son prioritarios, para la administración es muy importante el cambio de la red contraincendio, desde el año 2019 se ha cotizado y se ha presupuestado sin aprobación, durante los tres últimos años por parte de los assembleístas.

Deja constancia que, es un riesgo enorme que no funcione al cien por cien, cualquier emergencia que se presente y que no funcione, la responsabilidad no es solamente de la administración, es de todos, hace la invitación a que juiciosamente tomen conciencia

En lo que atañe a la tubería:

La foto adjunta a esta relación, es un tubo de agua potable que se cambió en uno de los sótanos y es el tubo galvanizado que lleva el agua a sus apartamentos, está lleno de oxido y se requiere hacer el cambio a tubería PVC.

El presidente de la asamblea, dice que se han presentado una serie de obras que se requieren y la foto muestra claramente en qué condiciones estamos tomando el agua.

“A juicio de este operador judicial, los ítems en estudio se subsumen dentro de las necesidades urgentes de que trata el art. 39 de la Ley 675 de 2002, pues de no abordarse con celeridad podrían exacerbarse los deterioros en la planta física, con los correlativos riesgos que ello implica para los moradores del conjunto.

Y es que, aunque a primera vista podría parecer que varios de los rubros señalados en la tabla anteriormente transcrita son simplemente estéticos, no podría desconocerse que, desde las reglas de la lógica y la experiencia, unas gradas, una señalización vehicular o unas jardineras en mal estado, pueden dar lugar a accidentes de propios y extraños.

Lo mismo puede decirse del cerramiento eléctrico y ni que decir de la tubería. Incluso puede afirmarse que unos elementos de gimnasio deteriorados cuentan con la potencialidad de poner en peligro la vida y la salud de sus usuarios. Con mayor razón si hablamos del saltarín del parque infantil, pues en este caso es la integridad de los niños la que se expone al riesgo.

No cabe duda entonces que las necesidades que motivaron la reunión extraordinaria de la asamblea sí se encasillan dentro de las que exige el ordenamiento jurídico.

Ahora bien, en lo relacionado con el fondo de imprevistos, el parágrafo del art. 35 de la Ley 675 de 2001 dispone que el cobro de expensas extraordinarias solo podrá aprobarse cuando los recursos del fondo de imprevistos sean insuficientes.

Según el presupuesto del año 2023, aportado con la demanda, el fondo de imprevistos del conjunto asciende a \$14.044.117 y según se disertó en la reunión, dicho fondo se encuentra respaldado por un CDT por valor de \$40.000.000 del banco Davivienda.

Teniendo en cuenta que la suma que se pretende recaudar con las cuotas extraordinarias se eleva a 150 millones de pesos, emerge con claridad que el fondo de imprevistos es insuficiente para acometer las referidas obras y adquisiciones. En tal condición, sí podían aprobarse expensas extraordinarias, por lo que no se apartó la asamblea de lo consagrado en el art. 35 de la Ley de propiedad horizontal.

Se desestima entonces este reproche y se mantiene incólume la decisión de aprobar una cuota extraordinaria para mantenimiento, reparación, reposición y reconstrucción de áreas comunes.”.

“Pronunciamiento frente a excepciones:

Por lo expuesto a lo largo de esta sentencia se declarará probada la excepción perentoria encaminada a demostrar que las necesidades que ameritaron la aprobación de la cuota extraordinaria sí eran urgentes y se desestiman las demás”.

PRIMERO: DECLARAR probada la excepción perentoria encaminada a demostrar que las necesidades que ameritaron la aprobación de la cuota extraordinaria sí eran urgentes y **DECLARAR NO PROBADAS** las demás.

TERCERO: DESESTIMAR la pretensión de declarar la nulidad de la decisión de aprobar una cuota extraordinaria para mantenimiento, reparación, reposición y reconstrucción de áreas comunes, contenida en el punto 6 del acta de la asamblea extraordinaria de propietarios del conjunto residencial ALTOS DE TAJAMAR P.H. llevada a cabo el 7 de octubre de 2023.

II. RAZONES DE INCONFORMIDAD

Antes de sustentar la inconformidad, permítame su señoría, con el respeto que usted se merece, hacer las siguientes precisiones que seguramente, darán alguna claridad a efecto de tomar la decisión apropiada en ley. Es lo siguiente:

Según el diccionario de la Real Academia Española, el vocablo urgente significa: apremiante, perentorio, inaplazable, impostergradable, etc. Es decir, algo que se requiere ya.

Por tanto, lo **urgente es aquello que requiere una atención inmediata**. Es decir que cuando una tarea o un proyecto es urgente pasa a requerir toda nuestra atención y nos focalizamos en ello. Así, al comprender que un proyecto **es urgente** es tomar una decisión para darle prioridad absoluta e inmediata.

Otros conceptos, que permiten argumentar los reparos ante la contestación de la demanda, están expresos en la Ley 675 de 2001, es lo siguiente:

Sea lo primero en precisar que los artículos 3° y 35, muestran una diferencia entre **expensas comunes necesarias** y **expensas imprevistas**, para cubrir **necesidades comunes esenciales las primeras**, y para cubrir **necesidades imprevistas o urgentes las segundas**.

Por otra parte, el artículo 3, habla de las **Expensas comunes necesarias y de las expensas comunes diferentes de las necesarias**. Con la condición de que estas

últimas **tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente ley.** (Art. 46).

Mientras que el artículo 35 habla de obligaciones o expensas imprevistas, y el 39 contempla que se harán asambleas en forma extraordinaria cuando las **necesidades imprevistas o urgentes** del edificio o conjunto así lo ameriten.

Ahora bien, el artículo 34 determina como recursos patrimoniales de la propiedad los provenientes de **ingresos ordinarios y extraordinarios**, con los cuales se cubren las **erogaciones o expensas ya sean comunes necesarias o comunes diferentes a las necesarias**, como lo son las **obligaciones o expensas imprevistas**.

De la misma manera el artículo 25.3 indica lo siguiente: “El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las **expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración**, salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento”. Negrilla es propia

De lo anterior se colige lo siguiente: que los ingresos ordinarios provienen de las cuotas de administración que se determinan en cada año, los ingresos extraordinarios que provienen de multas, intereses, **fondo de imprevistos**, cuotas extraordinarias y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.

Luego entonces, cuando se trate de *Expensas comunes necesarias (Art.3°)*, se *cubrirán con los recursos provenientes de los ingresos ordinarios y extraordinarios como lo son las cuotas de administración*, multas, intereses, cuotas extraordinarias y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto. Mientras que cuando se trate de expensas diferentes a las comunes necesarias, como lo son las obligaciones o expensas imprevistas basadas en necesidades imprevistas o urgentes, estas dependen del fondo de imprevisto.

Ahora bien, cuando el fondo de imprevisto sea insuficiente para cubrir expensas imprevistas o urgentes, propias de esas mismas necesidades, también se acude a las cuotas extraordinarias o cualquier otro tipo de ingreso. (art. 25 y 35 párrafo).

Ahora sí, pasemos a las razones de inconformidad.

1. Contiene el acta de la Asamblea extraordinaria celebrada el 7 de octubre de 2023, el punto 6 sobre **CUOTA EXTRAORDINARIA PARA:** mantenimiento, reparación, reposición y reconstrucción de áreas comunes; análisis del estado financiero actual del conjunto y determinación sobre la cartera morosa.

Mostrándose en tal sentido, la siguiente imagen que contiene imagen del cuadro con los rubros o ítems considerados como necesidades urgentes, igualmente la imagen muestra un tubo galvanizado en condiciones de oxidación inapropiadas. Esto es:



ITEM	CONCEPTO	VR TOTAL
1	MATERIALES CONTRAINCENDIO	36.541.614
2	MANO DE OBRA CONTRAINCENDIO	8.260.897
3	CAMBIO TUBERIA GALVANIZADO (POR OXIDO) TORRES (MANO DE OBRA)	6.000.000
3	GRABAS INGRESO A PLAZOLETA ZONA SOCIAL Y ACCESO A PISCINA	15.000.000
4	ARREGLO JARDINERAS TORRE 4 Y TORRE 5	16.000.000
5	MANTENIMIENTO TRANSFORMADOR PLANTA ELECTRICA	10.234.000
6	CERRAMIENTO ELECTICO AREA PERIMETERAL DEL CONJUNTO	15.000.000
7	PINTURA SOTANOS 1 Y 2 TORRE 3: PLACA, MURD, SEÑALIZACION VEHICULAR, REPARACION DE SIFONES	10.000.000
8	CAMBIO DE TUBERIA AGUAS LUVIAS TORRE 3 Y TORRE 2 (MANO DE OBRA)	5.500.000
9	MANTENIMIENTO CAJAS RESIDUALES	4.145.000
10	PINTURA DE 48 PUERTAS DE BAÑOS EN PASILLOS TORRE 3 A TORRE 6: MADERA Y MARCOS (MANO DE OBRA)	2.840.000
11	CANINADORA Y 30FOETE PARA FEJAS	15.000.000
12	SALTARIN PARQUE INFANTE	1.300.000
13	TANQUE HIDROFLOW	3.309.152
	GRAN TOTAL	150.150.663



Este punto fue sometido a votación por parte de los propietarios y apoderados asistente resultando las siguientes cifras:



APROBACIÓN DE CUOTA EXTRAORDINARIA PARA:
MANTENIMIENTO, REPARACIÓN, REPOSICIÓN Y
RECONSTRUCCIÓN DE ÁREAS COMUNES (\$150.000.000)

1. APROBABA
2. NO APROBABA
3. VOTO EN BLANCO



Con un 53.17% se aprueba la cuota extraordinaria y se determina recaudarla en tres cuotas a partir de los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2023, de acuerdo con el coeficiente de cada apartamento.

Se proyecta el cuadro con el valor de las cuotas por torre y apartamento, para pagar en tres cuotas:

Su señoría. si revisamos el acta de la reunión extraordinaria del día 7 de octubre de 2023, nos damos cuenta que solo lo que logra sustentar con evidencia por lo menos fotográfica como necesidad urgente que requieren de cuotas extra ordinaria es lo que tiene que ver con el cambio de la tubería galvanizada por tubería PVC. Y ello solo requiere de expensas urgentes de en valor de seis millones de pesos (6.000.000) según el numeral 3 de la tabla anteriormente mostrada.

No se vislumbra por ningún lado evidencia alguna que argumente (por lo menos fotografías) que la reparación de las gradas de ingreso a la plazoleta de la zona social, arreglo a las jardineras, pintura sótanos de torre 1 y 2 de la torre 3, pintura muros, señalización vehicular; mantenimiento de las cajas residuales, pintura de las puertas de los baños de los pasillos, compra y mantenimiento de equipos de gimnasio, mantenimiento del saltarín del parque infantil; el estado de deterioro o condiciones que representen peligro para la comunidad, **de tal manera que dichos referidos se pudiesen considerar como de carácter urgente, es decir, apremiante, imperioso; como lo ha simulado la administración del Conjunto, y lo ha percibido y concebido el A Quo.**

En lo que tiene que ver con los tópicos de relacionado con los materiales contra incendio, arreglo del Hidrófilo, cerramiento eléctrico del área perimetral del conjunto, y mantenimiento del transformador de la planta eléctrica, tampoco existen evidencias que muestren tales condiciones de deterioro que exijan expensas urgentes; menos aun cuando no se presenta ante la comunidad ni en la contestación de la demanda, evidencias que demuestren tales condiciones, informes técnicos expedidos por expertos que aseguren o acusen esa necesidad urgente; y se aleje en tal sentido la **subjetividad**, que en el caso en trato le imprime la administración y el mismo **fallador de primera instancia**.

Y es que basta con ver la distribución de los gastos programados para el año 2023, para enterarnos que todos esos tópicos considerados por la demandada y aceptados por la primera instancia como necesidades urgentes; no son como tal. Y por lo tanto dependen de los ingresos ordinarios que anualmente se aprueban.

Causa curiosidad en estos momentos, que la Administración en la Convocatoria hecha para la Asamblea General de propietarios del mes de marzo, esté **pidiendo autorización para la venta del transformador eléctrico**, cundo para el mantenimiento del mismo solicitó \$10.234.000 pesos en Asamblea extraordinaria del 7 de octubre de 2023.

He aquí su señoría, donde hay que tener claro los conceptos que **ab initio** de las razones de inconformidad. Se habla entonces, que el artículo 34 determina como recursos patrimoniales de la propiedad los provenientes de **ingresos ordinarios y extraordinarios**, con los cuales se cubren las **erogaciones o expensas ya sean comunes necesarias o comunes diferentes a las necesarias**, como lo son las **obligaciones o expensas imprevistas**.

Y que el artículo 3 de la ley 675 de 2001, distingue lo que son **Expensas comunes necesarias y expensas comunes diferentes de las necesarias**; Mientras que el artículo 35 habla de **obligaciones o expensas imprevistas**, y el 39 contempla que se harán asambleas en forma **extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten**.

De la misma manera el artículo 25.3 indica lo siguiente: “El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las **expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración**, salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento.

Es por ello, que cuando se trate de Expensas comunes necesarias (Art.3°), se cubrirán con los recursos provenientes de los ingresos ordinarios (cuotas ordinarias de administración), aprobadas en el presupuesto de 2023 por un monto de **1.404.411.729 pesos**; y cuando se trate de expensas comunes diferentes de las necesarias producto de las necesidades imprevistas o urgentes se cubren con el **fondo de imprevisto, y a insuficiencia de este, se completan con cuotas extraordinaria como lo dispone el artículo 35**.

Su señoría, esas erogaciones necesarias e importantes causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto; no son otras que los definidos en el Presupuesto para el año 2023, allí las encontramos de la siguiente manera:

GASTOS POR SERVICIO	AÑO 2023
1. De Personal.	\$783.131.580
1.1. Vigilancia	\$454.344.819
1.2. Asea, piscina, jardinería, mantenimiento	283.030.572
1.3. Escuela de tenis – instructor	\$40.000.000
2. Servicios públicos	\$132.108.994
2.1. Energía eléctrica	\$115.219.323
2.2. Teléfono	\$4.889.671
2.3. Gas	\$12.000.000
3. Servicios Varios	\$1.319.840
TOTAL GASTOS DE SERVICIOS	\$916.560.414

Pero Véase esa distribución en las siguientes tablas.

GASTOS POR MANTENIMIENTOS						
MTTO TORRES						
Ascensores Mto Normal Año	49.131.382	49.131.384	100%	3.502.439	42.029.262	-14%
Certificación Ascensores y portones electricos	33.000.000	26.569.251	81%	25.000	300.000	-99%
Repuestos Ascensores	23.000.000	4.049.174	18%	1.000.000	12.000.000	196%
Obra civil montaje de ascensores (Cuota Extra)		75.903.281				
Equipos contraincendio (recarga extintores)	1.850.000	1.577.940	85%	148.589	1.783.072	13%
Pisos, Techos(Humedades) y Paredes	25.000.000	16.856.496	67%	2.650.000	31.800.000	89%
Planta Electrica e Hidraulico	30.000.000	32.742.170	109%	3.458.333	41.500.000	27%
Tanques de Reservas	6.000.000	1.344.700	22%	375.000	4.500.000	235%
Pintura Torre 3 - Obra Civil- Fachadas	-	8.400.000		1.000.000	12.000.000	43%
TOTAL MTTO TORRES	167.981.382	216.574.396	129%	12.159.361	145.912.334	-33%

ZONAS SOCIALES Y DEPORTIVAS						
Piscina: insumos - analisis agua	10.000.000	9.863.486	99%	928.812	11.145.739	13%
Mtto Equipos Piscina - Calefaccion	6.000.000	6.414.737	107%	604.054	7.248.653	13%
Salón Social	6.000.000	3.504.447	58%	416.667	5.000.000	43%
Gimnasio	5.700.000	5.087.826	89%	666.667	8.000.000	57%
Sauna	3.000.000	2.688.850	90%	250.000	3.000.000	12%
Turco	3.000.000	1.368.270	46%	166.667	2.000.000	46%
Cancha de Tenis	3.600.000	2.581.228	72%	243.066	2.916.788	13%
Implementos deportivos escuela de Tenis		1.244.996		117.237	1.406.845	13%
Cancha Múltiple	4.000.000	-	0%	416.667	5.000.000	0%
Baños Zona Social	1.000.000	750.000	75%	102.340	1.228.080	64%
Juegos Infantiles	1.500.000	93.900	6%	208.333	2.500.000	2562%
Cancha Voley Playa	1.000.000	726.315	73%	83.333	1.000.000	38%
Salón de Juegos	2.000.000	-	0%	833.333	10.000.000	0%
TOTAL MTTO ZONAS SOCIALES Y D	46.800.000	34.324.055	73%	5.037.175	60.446.105	76%

MTTO ZONAS VERDES, COMUNES						
Eléctricos- Instalaciones Eléctricas-	8.000.000	2.870.000	36%	875.000	10.500.000	266%
Arreglos de Plomería y Fachadas- Reparac. Locatv.	30.000.000	24.172.814	81%	2.334.092	28.009.100	16%
Ornamentación:Puertas, pasamanos, Rejas	2.000.000	28.000	1%	166.667	2.000.000	7043%
Prados y Jardines	10.500.000	7.523.572	72%	875.000	10.500.000	40%
Fumigaciones	1.550.000	750.000	48%	125.000	1.500.000	100%
TOTAL MTTO ZONAS VERDES/COMUNES	52.050.000	35.344.386	68%	4.375.758	52.509.100	49%
MTTO ADMON Y PORTERÍA						
Maquinaria y Equipo - portones	4.000.000	1.815.100	45%	333.333	4.000.000	120%
Citofonos	2.500.000	1.499.000	60%	141.156	1.693.870	13%
Cámaras de Seguridad	8.500.000	9.529.400	112%	897.352	10.768.222	13%
TOTAL MTTO ADMON Y PORTERÍA	15.000.000	12.843.500	86%	1.371.841	16.462.092	28%
TOTAL GASTO MANTENIMIENTOS	281.831.382	299.086.337	106%	22.944.136	275.329.631	-8%

Es esto lo que el fallador en primera instancia desconoció, y que el orden jurídico enarbola y exige.

2. Está claro que se trató de asamblea extraordinaria por tratarse de necesidades imprevistas o urgentes a la luz del artículo 39 de la Ley 675 de 2001; y de expensas extraordinarias, que se cubren con el fondo de imprevisto cuando éste es insuficiente (Art. 35). Lo cual no compartimos, en razón a que los tópicos en discusión hacen parte de expensas comunes necesarias que se cubren con ingresos ordinarios, como se quedó demostrado en el numeral 1; más no de expensas urgentes que se cubren con el fondo de imprevisto, e insuficiente estos se completan con cuotas extraordinarias. Pero en gracia de discusión aceptamos.

Se dice por parte del Juez; “Ahora bien, en lo relacionado con el fondo de imprevistos, el párrafo del art. 35 de la Ley 675 de 2001 dispone que el cobro de expensas extraordinarias solo podrá aprobarse cuando los recursos del fondo de imprevistos sean insuficientes”. Eso es completamente cierto.

Que “Según el presupuesto del año 2023, aportado con la demanda, el fondo de imprevistos del conjunto asciende a \$14.044.117 y según se disertó en la reunión,

dicho fondo se encuentra respaldado por un CDT por valor de \$40.000.000 del banco Davivienda”.

En este sentido hay que aclarar que los \$14.044.117 corresponden única y exclusivamente al monto de ese año; no al acumulado que debe existir en las arcas del Conjunto. Lo cual sin lugar a dudas supera los ciento cincuenta millones incluyendo el CDT, si tenemos en cuenta que anualmente se obtiene el 1% del presupuesto para alimentar ese fondo de improviso; y que, de Él, no se ha hecho uso de forma legal aún.

Así las cosas, no se requería de cuotas extraordinaria, porque con el recurso disponible en el fondo de improvisto era suficiente.

Manifiesta el A quo “Para el efecto téngase en cuenta que según la justificación que se esgrimió en la reunión, en anteriores años no se han aprobado incrementos en las cuotas de administración, o los aprobados han sido insuficientes, lo que ha generado déficit en las finanzas de la propiedad horizontal”.

De verdad, no se entiende esta aseveración, cuando en el Estado financiero de 2023, se tiene un excedente de \$73.193.039. Esta es una prueba sobreviniente.

III. CONCLUSIONES.

1. Por parte del Juzgado se expidió un acto procesal que vierte parcialmente contradicción ante preceptos que componen e integran la Ley, a saber: i) Ley 675 de 2001, cual es el caso de sustentar su decisión en que las necesidades que ameritaron la aprobación de la cuota extraordinaria sí eran urgentes; cuando en verdad esas necesidades que representan expensas comunes necesarias deben cubrirse con las ingresos o cuotas ordinarias, como lo dispone el artículo 34. Y no con recursos del fondo de imprevistos, que es para cubrir necesidades urgentes o suplir expensas urgente o imprevistas.
2. Efectivamente estos arreglos debieron haberse, cubierto con el presupuesto establecido para el año 2023, en la forma que están distribuidos.
3. Que no existe evidencia alguna en el expediente, que dé cuenta de que los tópicos o ítems referidos en el proceso, puedan ser considerados como necesidades urgentes, a efecto del **deterioro y riesgo** que presentan; salvo **el de cambio de la tubería del agua por oxido**.
4. Que, de tratarse de una asamblea extraordinaria, para tratar necesidades imprevistas o urgentes, cuyas expensas dependen del fondo de imprevisto debió convocarse precisamente entre otras cosas, para pedir autorización del uso de esos fondos; y a insuficiencia de ellos, el faltante por cuotas extraordinarias, en el marco del artículo 35 de la Ley 675 de 2001. Pero no así sucedió.

IV. SOLICITUDES.

1. Sírvase **REVOCAR** el auto fechado veintiocho (28) de febrero de dos mil veinticuatro (2024) y notificado mediante Estado el Veintinueve (29) de febrero de

igual año, el cual resuelve parcial e injustamente, **DECLARAR** probada la excepción perentoria encaminada a demostrar que las necesidades que ameritaron la aprobación de la cuota extraordinaria sí eran urgentes y **DECLARAR NO PROBADAS** las demás.

2. Sirvas dejar sin valor y efecto el auto que dio lugar a **DESESTIMAR** la pretensión de declarar la nulidad de la decisión de aprobar una cuota extraordinaria para mantenimiento, reparación, reposición y reconstrucción de áreas comunes, contenida en el punto 6 del acta de la asamblea extraordinaria de propietarios del conjunto residencial ALTOS DE TAJAMAR P.H. llevada a cabo el 7 de octubre de 2023.

3. **CONCEDER** el recurso de **APELACIÓN** para que el superior inmediato proceda a resolver la alzada, en el caso que se decida por el Juzgado mantener los efectos jurídicos del auto atacado.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alcimeides Roman Alguero Brito', written over a horizontal line.

ALCIMEDES ROMAN ALGUERO BRITO.
c.c. N°17.954.013 de Fonseca La Guajira
T. P. N°164572 del C. S de la J

SE ANEXA: CONVOCATORIA PARA ASAMBLEA DE MARZO DE 2023 Y ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2023.



Unidad Residencial ALTOS de
TAJAMAR

CONVOCATORIA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS DE MANERA PRESENCIAL
Fecha envío convocatoria: lunes 26 de febrero de 2024

Fecha Asamblea 1era. Convocatoria: sábado 16 de marzo de 2024 Hora: 3.00 pm Lugar: Salón Social.
Fecha Asamblea 2da. Convocatoria: sábado 16 de marzo de 2024 Hora: 4.00 pm Lugar: Salón Social.

La suscrita Administradora y Representante Legal del Conjunto Residencial Altos de Tajamar se permite convocar a todos los copropietarios con base en las facultades estatutarias y legales establecidas en la Artículo 39 de la Ley 675 de agosto de 2001 del Reglamento de Propiedad Horizontal, a la celebración de la **ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE MANERA PRESENCIAL**, de acuerdo con lo expuesto en el encabezado.

Nota para segunda convocatoria: En cumplimiento con el Artículo 7 del reglamento Interno dice: "Si convocada la Asamblea General Ordinaria de copropietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará una nueva reunión que se realizará una hora después de la convocatoria inicial y que sería para el mismo día sábado 16- marzo-2024 a las 4:00 PM, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietario, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados en la reunión".

ORDEN DEL DÍA A CONSIDERACIÓN DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE MANERA PRESENCIAL

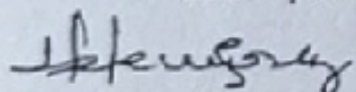
1. Instalación de la asamblea
2. Verificación del quórum
3. Designación del presidente y secretaria de la presente Asamblea General Ordinaria
4. Lectura, modificación y aprobación del orden del día
5. Lectura de Reglamento de la Asamblea
6. Informe de la Comisión Verificadora del acta anterior
7. Nombramiento de comisiones:
 - Verificadora del acta de la reunión
8. Dictamen del Revisor Fiscal año 2023
9. Consideración para aprobación venta del transformador
10. a) Informe de gestión administración y Consejo de Administración año 2023
- b) Ratificación del punto 6 aprobado en asamblea extraordinaria de fecha 7 de octubre de 2023: **CUOTA EXTRAORDINARIA POR VALOR DE \$150.000.000**, para: Mantenimiento, reparación, reposición y reconstrucción de áreas comunes, entre otras: cambio red contra incendio T1, T2, y T3 y cambio de la red de agua potable en las mimas torres; obras ejecutadas en febrero 2024.
- c) Ratificación de la decisión tomada por mayoría en la misma asamblea, sobre la suspensión de la zona social a todos los morosos incluyendo el apartamento 304 de la torre 3 y devolver las facultades plenas a la administración para el manejo de la cartera morosa.
- d) Presentación y aprobación de estados financieros a diciembre 31 de 2023
- e) Revisión y aprobación del Presupuesto de ingresos y gastos y aprobación de la cuota de administración para la vigencia del año 2024
- f) Aprobación del aumento de la cuota de administración, con el incremento del salario mínimo, a partir del 1 de enero de cada año.
11. Reposición y determinación de expensa común necesaria para el cambio de los seis (6) ascensores restantes, especialmente los dos ascensores de la torre 1 y torre 2, que no tienen a la fecha certificación por su vetustez.
10. Nombramiento y/o ratificación Revisor Fiscal 2024
11. Elección miembros Consejo de Administración 2024
12. Elección Comité de Convivencia 2024
13. Propositiones y varios.

ANEXOS

- Estados financieros a diciembre 31 de 2023 - Notas a los estados financieros (incluye cartera a 31 dic/2023)
- Proyecto de presupuesto año 2024 - Formato poder

ES IMPORTANTE TENER EN CUENTA:

1. Asista y participe, dedique o invierta sólo tres (3) horas de su tiempo, las cuales, muchas veces resultan determinantes para el futuro del conjunto y por consiguiente la afectación de su patrimonio.
2. La inasistencia generará una sanción equivalente a media (1/2) expensa común mensual, la cual se encuentra explícita en el reglamento interno de la copropiedad y será cobrada con la administración del mes de abril de 2024.
3. En el evento de no poder asistir, se puede hacer representar a través de un poder especial (anexo) o general en los términos del artículo 2156 del mandato del CC, máximo dos (2) poderes por asistente.
4. Los libros de actas, los libros de cuentas, informes y movimientos contables correspondientes al año 2023, se encuentran a su disposición en la oficina de administración, en el horario de 10.00 am a 11.30 m. lunes a viernes, hasta el día 8 de marzo 2024, donde con gusto se atenderán sus inquietudes.


HELENA MORENO GOMEZ
Administradora



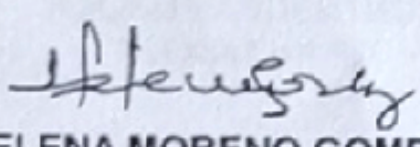
Unidad Residencial Altos
de
TAJAMAR
NIT. 804.003.441-5

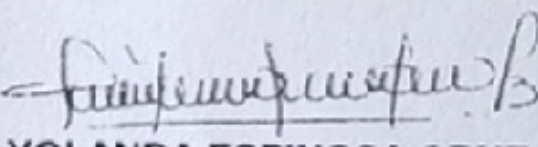
UNIDAD RESIDENCIAL ALTOS DE TAJAMAR
NIT: 804.003.441-5
ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO
2023 - 2022

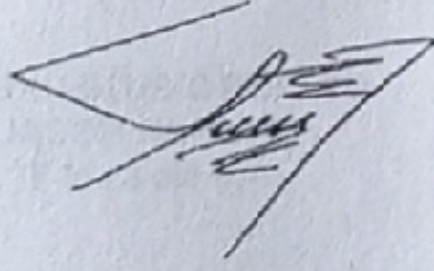
Cifras expresadas en Pesos Colombianos

	NOTAS	2023	2022	VARIACION	% VARIACION
INGRESOS					
OPERACIONALES	7				
CUOTAS DE ADMINISTRACION		1.324.620.000	1.210.699.766	113.920.234	9,41%
DESCUENTOS POR PRONTO PAGO	-	113.310.705 -	109.095.829 -	4.214.876	3,86%
TOTAL INGRESOS OPERACIONALES		1.211.309.295	1.101.603.937	109.705.358	9,96%
NO OPERACIONALES	8				
FINANCIEROS		2.493.088	2.355	2.490.733	105764%
DIVERSOS		123.983.210	103.806.914	20.176.296	19,4%
TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES		126.476.298	103.809.269	22.667.029	21,8%
TOTAL INGRESOS		1.337.785.593	1.205.413.206	132.372.387	11,0%
EGRESOS					
GASTOS OPERACIONALES DE ADMON	9				
HONORARIOS		41.564.800	36.280.000	5.284.800	14,6%
SEGUROS		32.797.951	28.213.537	4.584.414	16,2%
SERVICIOS		916.039.402	788.528.490	127.510.912	16,2%
GASTOS LEGALES		707.002	611.818	95.184	15,6%
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES		198.052.980	299.086.337 -	101.033.357	-33,8%
DEPRECIACIONES		8.636.964	8.636.964	-	0,0%
DIVERSOS		47.679.937	47.028.779	651.158	1,4%
PROVISIONES		12.999.996	11.963.004	1.036.992	8,7%
TOTAL GASTOS OPERACIONALES		1.258.479.032	1.220.348.929	38.130.103	3,1%
GASTOS NO OPERACIONALES	10				
FINANCIEROS		6.113.522	7.005.937 -	892.415	-12,7%
TOTAL GASTOS NO OPERACIONALES		6.113.522	7.005.937 -	892.415	-12,7%
TOTAL EGRESOS		1.264.592.554	1.227.354.866	37.237.688	3,0%
EXCEDENTE / (-PERDIDA) DEL PERIODO		73.193.039 -	21.941.660	95.134.699	-433,6%

** Veanse las notas que acompañan los estados financieros


HELENA MORENO GOMEZ
ADMINISTRADORA
T.P No 37942


YOLANDA ESPINOSA CRUZ
CONTADORA
T.P No 133492-T


GILBERTO GUTIERREZ G.
REVISOR FISCAL
T.P No 8135-T