

Señores

JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

E. S. D.

REFERENCIA: Proceso verbal de impugnación de actos de asamblea de SONIA SOLEDAD JAUREGÜI JAIMES contra el CENTRO COMERCIAL EDIFICIO PIE DE LA CUESTA – P.H.

Radicación: 6800131030062021 – 00242 - 00

NERIETH DEL PILAR RODRÍGUEZ RÍOS, abogada en ejercicio, identificada con la cédula de ciudadanía No. 63.491.962 de Bucaramanga y portadora de la tarjeta profesional No. 91.558 del C. S. de la J., actuando en calidad de apoderada sustituta de la firma MONSALVE ABOGADOS S.A.S., como consta en el poder anexo, obrando dentro del término otorgado, me permito presentar RECURSO DE APELACION contra la sentencia proferida el pasado 4 de octubre de 2023 y notificada el 5 de octubre de 2023, para el efecto, procedo a formular los siguiente REPAROS, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 322 del Código General del proceso:

Es importante tener en cuenta que las sentencias judiciales son de carácter declarativo, en tal sentido, si bien es cierto el Despacho en la parte considerativa señala que la ASAMBLEA SUB JUDICE, realizada no cumple con los presupuestos legales para generar efectos jurídicos, por una APARENTE SISTRACCION DE MATERIA, es la jurisdicción la que debe pronunciarse y declarar LA INEXISTENCIA O FALTA DE EFICACIA o como se deprecó en el libelo demandatorio la NULIDAD de dichas reuniones, lo anterior por dos temas principales:

- A. El nombramiento de la Junta Directiva
- B. El nombramiento del administrador

Basados, precisamente en lo acreditado en el Despacho en el proceso y que resulta del mismo examen que hace en sentencia, por lo anterior , se funda el recurso
FUNDAMENTALMENTE en la INDEBIDA VALORACION DE LAS PRUEBAS APORTADAS, ESTO ES EL COTEJO DE LA REUNION DE ASAMBLEA EN GRABACION QUE OBRA EN EL PROCESO, VERSUS EL CONTENIDO DEL ACTA EMITIDA así como cada uno de los siguiente reparos concretos:

Vulneración de la Convocatoria a la Asamblea Ordinaria, por incumplimiento de la Ley 675 de 2001 y el código de comercio.

Se sustenta el anterior reparto en: El 01 de junio de 2021, el Administrador del CENTRO COMERCIAL EDIFICIO PIE DE LA CUESTA – PROPIEDAD HORIZONTAL convocó mediante comunicación escrita a asamblea general ordinaria, para celebrar en forma virtual, en primera convocatoria, l 18 de junio de 2021 y, en segunda convocatoria, el 21 de junio de 2021, y con el propósito de cumplir el siguiente orden del día:

- “1. Verificación del quórum*
- 2. Lectura y aprobación del orden del día*
- 3. Elección Presidente y Secretario de la Asamblea*
- 4. Elección Comité de verificación del acta de la presente Asamblea*
- 5. Lectura y aprobación del informe del Comité verificados del acta anterior*
- 6. Informe de Gestión del Consejo de Administración y Administradora – 2020*
- 7. Informe y dictamen del Revisor Fiscal – 2020*
- 8. Presentación y aprobación de los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2020*
- 9. Presentación y aprobación del Proyecto de Presupuesto para el año 2021*
- 10. Informe de la auditoría realizada al señor Alirio Carrillo Pinzón*
- 11. Elección Revisor Fiscal para el período 2021 – 2022*
- 12. Elección Consejo de Administración para el período 2021 – 2022*
- 13. Elección Comité de Convivencia para el período 2021 – 2022*
- 14. Rendición de informes desde el 01 de agosto de 2018 hasta el 05 de junio de 2020 a cargo del señor Norberto Quintero, antiguo presidente del consejo de administración. Basado en el artículo 24 literal F y siguientes del Reglamento de Propiedad Horizontal existente.*
- 15. Socialización de la orden emitida por el Juzgado 11 civil del Circuito de Bucaramanga, en sentencia fechada: 30 de enero de 2020 con radicado: 2019 – 00179 que en su resuelve dice en el punto 2: “Segundo: EXHORTAR al demandado CENTRO COMERCIAL EDIFICIO PIE DE LA CUESTA P.H. y a los copropietarios que la integran, para que a la mayor brevedad, previo proyecto y socialización ajusten su reglamento a lo estatuido en la ley 675 de 2001, conforme lo disponen los artículos 86 y 87 ibídem, siempre respetando las definiciones y los principios que la orientan*
- 16. Cierre de la asamblea”.*

El día 18 de junio de 2021, fecha prevista para la celebración de la asamblea general, no se reunió el quórum deliberatorio exigido en el artículo 45 de la

Ley 675 de 2001, esto es, la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad, toda vez que solo asistió el 35,3% de los coeficientes de copropiedad, como consta en la imagen siguiente:

1	LOCAL	PROPIETARIO	DEFICIENT	SI	NO	PRESENTE	AUSENTE
2	1	ALDEMAR SALAZAR	1,96	1		1,96	0
3	2	SERGIO ALEXIS BUENO	2,15	1		2,15	0
4	3	IVAN-ANGEL-JOSE LUIS DIAZ CAMACHO	2,32	1		2,32	0
5	4	SONIA JAUREGUI	1,38	1		1,38	0
6	5	GERARDO CACERES	2,18	1		2,18	0
7	6	JORGE ENRIQUE MANTILLA	0,91	1		0,91	0
8	7	ALCIRA MENDEZ ARENAS	0,99			0	0
9	8	MARCELA ELIZABETH JAUREGUI	0,67	1		0,67	0
10	9	SONIA JAUREGUI	0,78	1		0,78	0
11	10	NIVIA SANABRIA	0,97	1		0,97	0
12	11	SERGIO GEOVANNY MARTINEZ	0,99	1		0,99	0
13	12	LEONARDO ARCE	0,64			0	0
14	13	NELLY BUITRAGO-LUIS IGNACIO MANTILLA	1,7	1		1,7	0
15	14	SERGIO GEOVANNY MARTINEZ	1,67	1		1,67	0
16	15	ANGELICA PINZON	2,16	1		2,16	0
17	16	ELSA MANTILLA	1,22	1		1,22	0
18	17	ALDEMAR SALAZAR	0,98	1		0,98	0
19	18	HUMERTO GOMEZ	0,96			0	0
20	19	I.C.B.F.	0,83			0	0
21	20	SERGIO FERNANDO CASTELLANOS	0,83	1		0,83	0
22	21	LIBARDO ALBA	1,69	1		1,69	0
23	22	LIBARDO ALBA	2,44	1		2,44	0
24	23	MARIA JANNETH RUEDA-FERNANDO PINIL	0,78	1		0,78	0
25	24	NORBERTO QUINTERO	0,73			0	0
26	25	NORBERTO QUINTERO	1,02			0	0
27	26	SONIA JAUREGUI	0,8	1		0,8	0
28	27	LETICIA ABRIL-GONZALO ZARATE	1,12	1		1,12	0
29	28	ILDA ARENAS SEPULVEDA	0,66			0	0
30	29	SONIA JAUREGUI	0,71	1		0,71	0
31	30	JAIR VALERO DUARTE	0,77			0	0
32	31	CARLOS ARTURO CARDENAS	4,89	1		4,89	0
33	32	NORBERTO QUINTERO	27,7			0	0
34	33	EMIRO DIAZ-ERWIN MAURICIO DIAZ	29,67			0	0
35			99,27			35,3	0
36							

El 23 de junio de 2021, a las 8:00 PM, se celebró, en segunda convocatoria, la asamblea general de copropietarios del CENTRO COMERCIAL EDIFICIO DE LA CUESTA – PROPIEDAD HORIZONTAL; si bien es cierto en la convocatoria mencionada en el hecho cuarto se citó a la reunión de segunda convocatoria para el 21 de junio de 2021, la administración de la copropiedad advirtió, antes de su celebración, que dicha fecha no cumplía el presupuesto del artículo 41 de la Ley 675 de 2001, es decir, que tuviera lugar el tercer día hábil siguiente a la fecha inicial, siendo lo correcto que la asamblea general de copropietarios en segunda convocatoria se celebrara el 23 de junio de 2021; tal como se hizo.

La asamblea general de copropietarios del CENTRO COMERCIAL EDIFICIO DE LA CUESTA – PROPIEDAD HORIZONTAL inició con un quórum del 93,44%, representado por los propietarios y apoderados de las siguientes unidades privadas (1:00 – 1:06 h):

1	LOCAL	PROPIETARIO	DEFICIENTE	SI	NO	PRESENTE	AUSENTE
2	1	ALDEMAR SALAZAR	1,96	1		1,96	0
3	2	SERGIO ALEXIS BUENO	2,15	1		2,15	0
4	3	IVAN-ANGEL-JOSE LUIS DIAZ CAMACHO	2,32	1		2,32	0
5	4	SONIA JAUREGUI	1,38	1		1,38	0
6	5	GERARDO CACERES	2,18	1		2,18	0
7	6	JORGE ENRIQUE MANTILLA	0,91	1		0,91	0
8	7	ALCIRA MENDEZ ARENAS	0,99			0	0
9	8	MARCELA ELIZABETH JAUREGUI	0,67			0	0
10	9	SONIA JAUREGUI	0,78	1		0,78	0
11	10	NIVIA SANABRIA	0,97	1		0,97	0
12	11	SERGIO GEOVANNY MARTINEZ	0,99	1		0,99	0
13	12	LEONARDO ARCE	0,64	1		0,64	0
14	13	NELLY BUITRAGO-LUIS IGNACIO MANTILLA	1,7	1		1,7	0
15	14	SERGIO GEOVANNY MARTINEZ	1,67	1		1,67	0
16	15	ANGELICA PINZON	2,16	1		2,16	0
17	16	ELSA MANTILLA	1,22	1		1,22	0
18	17	ALDEMAR SALAZAR	0,98	1		0,98	0
19	18	HUMERTO GOMEZ	0,96			0	0
20	19	I.C.B.F.	0,83			0	0
21	20	SERGIO FERNANDO CASTELLANOS	0,83			0	0
22	21	LIBARDO ALBA	1,69	1		1,69	0
23	22	LIBARDO ALBA	2,44	1		2,44	0
24	23	MARIA JANNETH RUEDA-FERNANDO PINZON	0,78	1		0,78	0
25	24	NORBERTO QUINTERO	0,73	1		0,73	0
26	25	NORBERTO QUINTERO	1,02	1		1,02	0
27	26	SONIA JAUREGUI	0,8	1		0,8	0
28	27	LETICIA ABRIL-GONZALO ZARATE	1,12	1		1,12	0
29	28	ILDA ARENAS SEPULVEDA	0,66			0	0
30	29	SONIA JAUREGUI	0,71	1		0,71	0
31	30	JAIR VALERO DUARTE	0,77	1		0,77	0
32	31	CARLOS ARTURO CARDENAS	4,89	1		4,89	0
33	32	NORBERTO QUINTERO	27,7	1		27,7	0
34	33	EMIRO DIAZ-ERWIN MAURICIO DIAZ	29,67	1		29,67	0
35			99,27			94,33	0
36							
37							

Desde el inicio de la asamblea se presentaron tropiezos y actuaciones contrarias al ordenamiento jurídico, en primer lugar, se conectó el señor Javier Jiménez, quien fue elegido como revisor fiscal de la copropiedad para el período 2020 y presentó su renuncia el 28 de marzo de 2021, terminando unilateralmente el contrato celebrado con la copropiedad y fecha a partir de la cual cesó todo contacto con la administración, el consejo de administración y en el ejercicio de sus funciones; como consecuencia de la inconformidad de un grupo de propietarios, el señor Javier Jiménez se retiró de la asamblea (1:13 – 1:28).

Una vez elegidos el Presidente y el Secretario de la asamblea, el Presidente, sin consultar a los copropietarios y sin someterlo a votación de los asambleístas, dictó el reglamento de la asamblea, es decir, determinó él solo la forma en que esta tendría lugar, desconociendo que es la asamblea general de copropietarios, mediante votación, la que debe darse su reglamento.

Adicionalmente, el Presidente de la asamblea, de acuerdo a su capricho, interés o conveniencia, modificó las condiciones para las deliberaciones y decisiones, las cuales quedaron sometidas a la mera voluntad del Presidente de la asamblea.

a. NULIDAD DE LAS DECISIONES ADOPTADAS por falta de APROBACION DE LAS MISMAS, ausencia de apreciación probatoria entre la reunión grabada y aportada al proceso respecto a lo consignado documentalmente.

RESPECTO A ESTE PUNTO, no se VALORARON las pruebas, lo cual resulta del cotejo de la GRABACION APORTADA y de los apartes transcritos en el ACTA.

En el punto 8° del orden del día, el Presidente de la asamblea general de copropietarios no sometió a su consideración y votación los estados financieros del año 2020 presentados, sino que, él solo, decidió que el nuevo Consejo de Administración, el revisor fiscal y el contador debían evaluarlos y formularlos nuevamente (4:55 – 5:07 h).

RESPECTO A ESTE PUNTO EL 9 , no se VALORARON las pruebas, lo cual resulta del cotejo de la GRABACION APORTADA y de los apartes transcritos en el ACTA, PUES EN EFECTO NO SE APROBO EL PRESUPUESTO, sino que debia APROBARSE EL DE 2017, lo cual genera incongruencia de la sentencia, toda vez que se pide LA APROBACION DEL PRESUPUESTO 2017.

En el punto 9° del orden del día, correspondiente a la aprobación del presupuesto de la copropiedad para el año 2021, se formularon las siguientes propuestas:

1. Propuesta presentada por Juan Carlos Quintero (5:23:26 – 5:26:52 h) consistente en aprobar el presupuesto en forma transitoria, para regir por el término de 90 días, mientras se celebra una asamblea general de copropietarios para reformar el reglamento de propiedad horizontal, pero donde las cuotas de administración se liquiden conforme a la

escritura pública No. 2855 otorgada el 30 de octubre de 1996 y no sobre escritura pública aclaratoria No. 3204 del 06 de diciembre de 1996, ambas otorgadas en la Notaría Única de Piedecuesta.

Con respecto a dicha propuesta, se expuso por varios propietarios y sus apoderados que no podía ser sometida a consideración de la asamblea general por tratarse de una proposición que no respetaba los presupuestos de la Ley 675 de 2001, en particular su artículo 25°, toda vez que fue la escritura pública No. 3204 del 06 de diciembre de 1996 otorgada en la Notaría Única de Piedecuesta la que dispuso que conforme a los coeficientes de copropiedad de las unidades privadas que ella contiene se debía fijar el monto de las cuotas de administración – artículo 11-, y no la escritura pública No. 2855 del 30 de Octubre de 1996 que, si bien contenía unos coeficientes iniciales y que a partir de ellos se debían liquidar las cuotas de administración, fue modificada por la antes mencionada.

2. Propuesta formulada por Aldemar Salazar (5:57 – 5:59 h y 6:11 – 6:12 h) consistente en aprobar el presupuesto y las cuotas de administración conforme al reglamento que rige la copropiedad sobre la forma de contribuir a los gastos de la copropiedad – la escritura pública No. 3204 del 06 de diciembre de 1996 de la Notaría Única de Piedecuesta, y convocar a una asamblea general extraordinaria de copropietarios para reformar el reglamento de propiedad horizontal.
3. Propuesta formulada por Norberto Quintero (6:18 – 6:19 h) consistente en no aprobar el presupuesto presentado, en su lugar aplicar el presupuesto y las cuotas de administración aprobadas en el año 2018 hasta tanto no se apruebe una reforma al reglamento de propiedad horizontal.

En atención a la propuesta presentada por Norberto Quintero, el señor Juan Carlos Quintero, su hijo, retiró la propuesta mencionada en el numeral 1° (6:21:35 h).

De acuerdo a lo expuesto en el numeral anterior, el Presidente de la asamblea sometió a votación las propuestas formuladas por Aldemar Salazar (2:07 – 2:08:35 h – audio parte 2) y Norberto Quintero (2:10:00 h – audio parte 2), así:

1. Propuesta Aldemar Salazar: En un término no mayor a 60 días se convoque a asamblea general extraordinaria para aprobar proyecto de

reforma a la propiedad horizontal, aprobar el presupuesto actual y las expensas de liquidarán conforme a la escritura pública No. 3204 del 06 de diciembre de 1996 de la Notaría Única de Piedecuesta.

2. Propuesta Norberto Quintero: No aprobar el presupuesto actual presentado hasta tanto se no se reforme el reglamento de propiedad horizontal y trabajar con el presupuesto aprobado en 2017.

A continuación, el señor Mauricio Díaz presentó una tercera propuesta (2:11:00 h – audio parte 2) en el sentido de aprobar el presupuesto presentado a la asamblea, llegar a una concertación para el pago de las cuotas de administración dentro de los quince (15) días siguientes y hasta la fecha en que se reforme el reglamento de propiedad horizontal (2:18:00 – 2:19:00 h – audio parte 2).

Las propuestas presentadas fueron sometidas a votación con el siguiente resultado (2:26:00 – 2:26:12 h – audio parte 2):

1. Votos favorables por la propuesta 1 35,94%
2. Votos favorables por la propuesta 2 59,12%
3. Votos favorables por la propuesta 3 0,77%

Es decir, fue aprobada la propuesta presentada por el señor Norberto Quintero y mencionada en el numeral 2 del hecho décimo tercero.

La propuesta aprobada respecto al presupuesto de la propiedad horizontal y las cuotas de administración correspondientes a cada unidad privada, que es aquella aprobada para el año 2017, en el sentido que la cuota de administración de las unidades privadas se liquidara, no conforme a la escritura pública No. 3204 del 06 de diciembre de 1996 de la Notaría Única de Piedecuesta, sino conforme a la escritura pública No. 2855 otorgada el 30 de octubre de 1996 de la Notaría Única de Piedecuesta, que en su artículo 11 consagró que *“Para efectos de Votación y de pago de administración los locales No. 32 y No. 33 no se les asignará un coeficiente, para estos efectos deberá ser el 12,5% (Doce punto cinco por cien) del valor total de la administración para el Local No. 33 y el 12,5% (Doce punto cinco por cien) del valor total de la administración, y el restante 75% de los costos de administración será el ciento por ciento para efectos del coeficiente de liquidación de cada local. (...)”*.

Conforme a la propuesta aprobada y descrita en los numerales anteriores, los propietarios de las unidades privadas Local No. 32 y Local No. 33 tienen derecho a votar conforme a su coeficiente de copropiedad, pero su obligación de pagar las cuotas de administración es del 12,5% del presupuesto para cada uno, casi la mitad de lo que están obligados a pagar conforme a lo dispuesto en la escritura pública No. 3204 del 06 de diciembre de 1996 de la Notaría Única de Piedecuesta, que adoptó el sistema de porcentaje de participación (coeficiente) para tasar su monto.

b. INEFICACIA DE LA ELECCION DE CONSEJO DE ADMINISTRACION POR FALTA DE QUORUM

En el punto No. 12 del orden del día, ELECCIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN PARA EL PERÍODO 2021 – 2022, a pesar de las observaciones formuladas por un grupo de propietarios en el sentido que para cumplir con dicho orden era necesario i) someter a consideración y aprobación de los asambleístas el sistema de elección de sus miembros y ii) una vez aprobada la forma de elección de los miembros del consejo de administración, someter a votación las listas o los postulados, el Presidente de la asamblea general de copropietarios, apoyado por otro grupo de copropietarios, unilateralmente, determinó que la forma de elección sería por planchas y procedió a solicitar las postulaciones; en atención a la lesión de sus derechos, que ya era repetitiva a lo largo de la asamblea general de copropietarios, no se presentaron más planchas o listas para ser miembros del consejo de administración de la copropiedad.

Los propietarios de las unidades privadas Local No. 24, Local No. 25, Local No. 30, Local No. 33 y Local No. 32, los cuales representaban el 59,89% de los coeficientes de copropiedad, votaron a favor de la plancha única propuesta, quedando conformado el consejo de administración por los señores Mauricio Díaz Santos, Norberto Quintero Jerez y Jairo Valero Duarte.

continuación, un grupo de copropietarios se retiró y solo quedaron en la asamblea los propietarios de las unidades privadas Local No. 24, Local No. 25, Local No. 30, Local No. 33 y Local No. 32, los cuales representaban el 59,89% de los coeficientes de copropiedad.

Los propietarios de las unidades privadas Local No. 24, Local No. 25, Local No. 30, Local No. 33 y Local No. 32, los cuales representaban el 59,89% de los

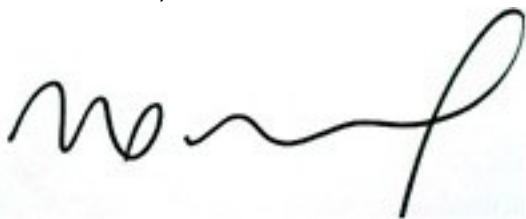
coeficientes de copropiedad, votaron, en el punto No. 13 del orden del día, a favor de la propuesta de que los miembros del comité de convivencia de la copropiedad sean elegidos por el consejo de administración.

Los propietarios de las unidades privadas Local No. 24, Local No. 25, Local No. 30, Local No. 33 y Local No. 32, los cuales representaban el 59,89% de los coeficientes de copropiedad, aprobaron que dentro de los 90 días siguientes a la publicación del acta de la asamblea se celebre una asamblea general extraordinaria para someter a consideración de la copropiedad la reforma al reglamento de propiedad horizontal.

SE SOLICITA SE REVOQUE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA y se declare:

1. Declarar la nulidad de las decisiones adoptadas en la asamblea general ordinaria celebrada el 23 de junio de 2021 en el CENTRO COMERCIAL EDIFICIO PIE DE LA CUESTA – P.H. y contenidas en los numerales 8, 9, 12 y 13 del orden del día de la asamblea general de copropietarios y que constan en el acta de asamblea que reposa en el expediente.
2. Declarar la nulidad de todas las actuaciones adelantadas por el consejo de administración del CENTRO COMERCIAL EDIFICIO PIE DE LA CUENTA P.H. electo en la asamblea general de copropietarios celebrada el 23 de junio de 2021 para el período 2021 – 2022.

Atentamente,



NERIETH DEL PILAR RODRÍGUEZ RÍOS

C.C. No. 63.491.962 de Bucaramanga

T.P. No. 91.558 del C. S. de la J.