

FECHA Y HORA:

30 DEL MES DE MARZO DE 2026

DIRIGIDO A:

PROPIETARIOS Y SEÑOR LUIS GARCIA
LOCAL 106

TORRE 1	TORRE 2	TORRE 3	TORRE 4
201	203	204	302
203	204	304	401
302	301	702	403
303	303	801	502
402	404	804	601
601	701	902	602
603	703	1201	603
801	901	1204	703
803	1001	1304	802
903	1004	1403	1002
1004	1101	1602	1003
1103	1103	1604	1404
1104	1104	1702	1602
1204	1201	1704	1702
1501	1204		1703
1503	1301		
1603	1303		
1701	1304		
	1501		
	1504		
	1603		
	1701		
	1702		
	1703		

REFERENCIA:

DERECHO DE PETICION

Cordial saludo,

La Administración de la Copropiedad informa que mediante escrito radicado ante esta Administración el señor **Luis García** presentó una solicitud en la cual manifiesta actuar en representación de diversos propietarios de unidades privadas del conjunto, adjuntando un documento que contiene un listado de firmas de personas que, según se afirma en el escrito, le habrían otorgado facultades para elevar determinadas solicitudes relacionadas con asuntos propios de la copropiedad.

En ejercicio de las funciones administrativas de verificación y control que corresponden a la Administración dentro del régimen de propiedad horizontal establecido en la **Ley 675 de 2001**, y con el propósito de garantizar la transparencia del trámite, la correcta identificación de los interesados y el respeto del debido proceso administrativo, se procedió a realizar una **revisión preliminar de la documentación allegada**.

Como resultado de dicha revisión se han identificado **inconsistencias relevantes**, entre las cuales se destacan, entre otras:

- Personas que aparecen como firmantes en el listado adjunto y que **no ostentan la calidad de propietarios** de las unidades residenciales señaladas en su documento anexo conforme al índice de propietarios de la copropiedad y la información verificable en el registro inmobiliario.
- Algunas de estas personas firmantes se encuentran vinculadas a contratos de leasing habitacional, quienes no figuran como titulares del derecho de dominio sobre las unidades privadas correspondientes.
- Firmantes que aparecen asociados a unidades privadas distintas a aquellas respecto de las cuales figuran registrados como propietarios.
- Firmas acompañadas de documentos de identidad que no coinciden con la información registrada en los archivos administrativos de la copropiedad.

TORRE	APARTAMENTO	NOMBRE DEL FIRMANTE Y/O APODERADO	CEDULA
1	303	LUIS FERNANDO GARCIA DIAZ	79959209
1	803	GLORIA FORERO AMAYA	37720593
1	803	VICTOR MANUEL QUINTERO	91355749
1	1501	AMANDA RODRIGUEZ	37836631
2	203	MAGDADLENA JAIMES	37811470
2	301	LEONEL SILVA	138739
2	901	BRIGGIE DAYANA PABON	1098823282
2	1501	ELBIS CASTRO	1098631303
2	1504	HERNANDEZ CRUZ CARMEN SOFIA	60294039
2	1603	MARIA LORENA POVEDA CACERES	63321405
2	1703	ERICK JOHANDRY GELVEZ ANAYA	1094243594
3	204	CONSUELO GONZALEZ MONTAÑEZ	37513159
3	304	FABIAN SUAREZ SANCHEZ	1065610566
3	801	ALBA LUZ QUINTERO	63296797
3	804	JHON ALEXANDER PABON VILLAMIZAR	1005330654
3	1204	SILVIA CRISTINA CONTRERAS LAGUADO	37864276
3	1704	ANGELA GONZALEZ MONTAÑA	37513161
4	401	GENESIS GARCIA ROA	1094272891
4	703	LUZ MERY GALVIS GALVAN	1064111904
LOCAL	106	JOSE LUIS LOPEZ RUEDA	91231006

Es necesario precisar que dentro del régimen de propiedad horizontal las actuaciones frente a la copropiedad deben provenir de quienes ostentan la **calidad de propietarios de las unidades privadas**, de conformidad con lo establecido en la **Ley 675 de 2001**. En Colombia, la propiedad sobre bienes inmuebles se acredita jurídicamente mediante el **registro del título en la Oficina de Registro de**

info@CRSANTAISABEL.COM

Carrera 19 #8 45 Bucaramanga Teléfono 6951344

Instrumentos Públicos, conforme al sistema de publicidad registral previsto en el **Código Civil Colombiano**, particularmente en lo relativo a la tradición de bienes inmuebles. En consecuencia, la condición de propietario se acredita mediante el correspondiente **Certificado de Tradición y Libertad**, documento expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en el cual consta el titular del derecho de dominio sobre cada unidad privada. Por tal razón, las manifestaciones o solicitudes relacionadas con decisiones propias de la copropiedad deben provenir **directamente del propietario inscrito en el registro inmobiliario o de su apoderado debidamente facultado**, situación que en el presente caso **no se encuentra acreditada de manera suficiente**.

- Manifestaciones verbales y escritas realizadas ante la Administración por algunos firmantes consultados propietarios, quienes han indicado que no otorgaron facultad de representación al señor Luis García, o que su intención se limitaba únicamente a respaldar la continuación de la Asamblea Ordinaria suspendida por pérdida de quórum decisorio, **mas no la totalidad del contenido del documento radicado ni mucho menos su representación como lo refiere el documento suscrito**:

TORRE	APARTAMENTO	NOMBRE DEL FIRMANTE Y/O APODERADO	CEDULA
1	903	ADRIANA MENDEZ TRUJILLO	63524792
1	1103	ANDREA LOZANO VELANDIA	37899769
1	1501	AMANDA RODRIGUEZ	37836631
2	203	MAGDADLENA JAIMES	37811470
2	1201	REINALDO NIETO	91299107
2	1204	YADIRA IBAÑEZ	36587194
3	1204	SILVIA CRISTINA CONTRERAS LAGUADO	37864276
4	601	LAURA VALENTINA GUARGUATI ALVAREZ	1098675865
4	1702	MANCO DE BOHORQUEZ BLANCA MORELIA	26676129

Adicionalmente, es necesario precisar que en el documento allegado **no se evidencia un otorgamiento formal de poder o mandato debidamente suscrito por los supuestos otorgantes**, ni se identifica de manera clara la voluntad expresa de conferir representación al señor Luis García para actuar en nombre de los propietarios firmantes.

Ahora bien, una vez adelantada la verificación solicitada a los firmantes del documento allegado por el señor **Luis García**, la Administración informa que únicamente **dos (2) personas manifestaron haber otorgado autorización para que dicho señor actuara en su nombre**, circunstancia que evidencia que **no existe una representación colectiva válida de los presuntos firmantes**, ni un mandato general otorgado por los propietarios relacionados en el documento presentado.

En este sentido, resulta necesario precisar que en el ordenamiento jurídico colombiano la representación de una persona por parte de otra se rige por las normas del **mandato** previstas en el **Código Civil Colombiano**, particularmente en los artículos 2142 y siguientes, según los cuales el mandato es un contrato mediante el cual una persona confiere a otra la facultad de representarla en uno o más actos jurídicos, lo cual exige una **manifestación expresa e inequívoca de voluntad por parte del mandante**.

	ADMINISTRACION	FECHA:
	COMUNICACIONES	PÁGINA: 4 de 9

De igual manera, cuando se pretende que una persona actúe formalmente en nombre de otra frente a autoridades o instancias administrativas o judiciales, dicha representación debe acreditarse mediante **poder debidamente otorgado**, conforme a lo dispuesto en el **Código General del Proceso**, particularmente en su artículo 74, el cual establece las formas de otorgamiento de los poderes.

Requisitos del poder general

Cuando se trata de **poderes generales**, es decir, aquellos mediante los cuales una persona pretende facultar a otra para actuar en su nombre en múltiples asuntos o de manera amplia e indeterminada, la ley exige que dicho poder sea **otorgado mediante escritura pública**, en la cual deben constar:

- Identificación plena del poderdante.
- Identificación del apoderado.
- Manifestación expresa de otorgamiento del poder.
- Determinación del alcance de las facultades conferidas.
- Firma del otorgante ante notario público.

En ausencia de estas formalidades, **no puede considerarse jurídicamente existente un poder general válido**, ni puede la administración reconocer facultades de representación amplias a quien afirma actuar en nombre de terceros.

Requisitos del poder especial

Por su parte, cuando se trata de **poderes especiales**, es decir, aquellos conferidos para la realización de un acto específico o una actuación determinada, estos pueden otorgarse mediante **documento privado**, siempre que contengan como mínimo:

- Identificación clara del otorgante.
- Identificación del apoderado.
- Descripción precisa del acto o gestión para la cual se otorga el poder.
- Firma directa del poderdante.

En el documento presentado por el señor Luis García **no se evidencia la existencia de poderes especiales individualizados**, ni documentos suscritos por cada propietario en los cuales se identifique de manera expresa el otorgamiento de facultades de representación.

La Administración considera necesario dejar constancia de que la utilización del nombre, identificación o firma de terceros para sustentar solicitudes ante la copropiedad **sin autorización expresa de los titulares** puede configurar situaciones jurídicamente relevantes relacionadas con la autenticidad documental y la representación indebida.

En el ordenamiento jurídico colombiano, la elaboración, utilización o presentación de documentos que contengan información no auténtica o que atribuyan manifestaciones de voluntad a personas que no las han otorgado puede constituir conductas relacionadas con **Falsedad en documento privado en Colombia**, figura prevista en el **Código Penal Colombiano**, así como otras conductas asociadas al uso indebido de documentos o suplantación de identidad.

En ese sentido, corresponde a la Administración actuar con especial diligencia en la verificación de la legitimación para actuar de quienes presentan solicitudes en nombre de terceros, con el fin de **proteger la seguridad jurídica de la copropiedad, la autenticidad de las decisiones comunitarias y la voluntad real de los propietarios**.

Adicionalmente, resulta pertinente señalar que dentro de los antecedentes administrativos de la copropiedad se encuentra registrada una situación presentada en la **Asamblea General del año 2025**, en la cual el mismo Sr. LUIS FERNANDO GARCIA participó manifestando ostentar la calidad de propietario de una unidad privada **sin que dicha condición se encontrara acreditada en el registro inmobiliario correspondiente**, circunstancia que fue puesta en conocimiento de la Administración y generó las verificaciones administrativas respectivas. Y Aún a la fecha del correo que el señor ha informado como propio continúan llegando comunicaciones a nombre de la propietaria del bien inmueble Torre 1 303.

Por tal razón, y teniendo en cuenta los antecedentes mencionados, la Administración debe actuar bajo un **principio reforzado de verificación documental**, especialmente cuando se presentan comunicaciones colectivas que pretenden atribuir representación a un tercero o invocar la voluntad de múltiples propietarios.

En consecuencia, cualquier documento presentado ante la Administración que pretenda acreditar representación de propietarios deberá cumplir estrictamente con los requisitos legales previstos para los poderes generales o especiales y con la acreditación plena de la calidad de propietario conforme al registro inmobiliario, en caso contrario **no podrá ser reconocido como soporte válido de representación ni generar efectos administrativos frente a la copropiedad**.

Lo anterior se deja expresamente consignado con el propósito de **preservar la transparencia en las actuaciones administrativas, evitar interpretaciones indebidas sobre la voluntad de los propietarios y prevenir eventuales situaciones de suplantación, falsedad documental o utilización no autorizada del nombre de miembros de la copropiedad**.

En síntesis, encontramos que de las 76 firmas registradas correspondían a 4 unidades residenciales y de ellas 2 ACEPTARON el contenido total del derecho de petición:

TORRE	APARTAMENTO	COEFICIENTE
1	303	0,34350309
1	1104	0,39530356
TOTAL		0,73880665

El total de la petición a la administración para la ejecución de asamblea extraordinaria mixta:

TORRE	APARTAMENTO	NOMBRE DEL PROPIETARIO	COEFICIENTE
1	201	LUZ AMPARO GOMEZ GILDARDO MURILLO	0,395303558
1	203	KARIN ANDREA GUTIERREZ	0,343503092
1	302	ROSALBA Y ANA DULCELINA LOPEZ RUEDA	0,395303558
1	303	MARIA FERNANDA GARCIA BAYONA	0,343503092
1	402	PEDRO PABLO LOPEZ	0,395303558

	ADMINISTRACION	FECHA:
	COMUNICACIONES	PÁGINA: 6 de 9

1	601	JUAN CARLOS BLANCO	0,395303558
1	603	EDWIN YAIR GALVIS QUINTERO	0,343503092
1	801	HAMILTON RUIZ CARREÑO	0,395303558
1	1004	YEFER OSWALDO BUENO	0,395303558
1	1104	MAURICIO UREÑA LOPEZ	0,395303558
1	1204	CIRO ANGARITA	0,395303558
1	1503	MONICA CESARINO	0,343503092
1	1603	GENNY JAZMIN ORTIZ	0,343503092
1	1701	LUZ HELENA GUEVARA NIÑO	0,358503227
2	204	VIANNEY EMILCE PORTILLA	0,395303558
2	303	ANDREA FERNANDA JAIMES	0,343503092
2	404	YENNY DISVE CAMACHO MORENO	0,395303558
2	701	CAMILA JOHANNA VARGAS	0,279102512
2	703	JOHANNA GELVEZ HERNANDEZ	0,343503092
2	1001	JOHANNA BAUTISTA PATIÑO	0,395303558
2	1004	LEONOR FUENTES MIRANDA	0,279102512
2	1101	LENNY RUTH BARRERA DELGADO	0,395303558
2	1103	MARIA CLEMENCIA REYES MANTILLA	0,279102512
2	1104	CARLOS ALBERTO GOMEZ	0,279102512
2	1301	MARTHA QUINTERO	0,279102512
2	1303	RUTH ESTELA BELTRAN	0,343503092
2	1304	FLOR MARIA QUINTERO JIMENEZ	0,395303558
2	1701	CONSUELO GONZALEZ MARTINEZ	0,358503227
2	1702	ALEJANDRINA DURAN	0,358503227
2	1703	YOVANNY GELVEZ	0,437603938
3	702	ESPERANZA VILLAMIZAR MENDOZA	0,343503092
3	902	BLANCA NIEVES BARRIOS	0,343503092
3	1201	JHON JAIRO PEREZ SAENZ	0,395303558
3	1304	DIEGO BECERRA	0,279102512
3	1403	GERSON ANDELFO RANGEL	0,279102512
3	1602	ANDREA RUEDA GARZON	0,343503092
3	1604	ROCIO DEL PILAR JIMENEZ SASTOQUE	0,279102512
3	1702	MARTIN MORENO ORTIZ	0,437603938
4	302	OSCAR MAURICIO PINZON	0,343503092
4	403	MARIA SMITH VARGAS	0,395303558
4	502	SUSANA A RICO ORTIZ	0,343503092
4	601	LAURA VALENTINA GUARGUATI ALVAREZ	0,343503092
4	602	JORGE PORTILLO	0,343503092
4	603	CLARA HURTADO	0,395303558
4	802	MELQUICEDEC JULIO PABON	0,343503092

info@CRSANTAISABEL.COM

Carrera 19 #8 45 Bucaramanga Teléfono 6951344

4	1002	ALVARO NIÑO PABON	0,343503092
4	1003	ANDRES RICARDO GUARNIZO	0,395303558
4	1404	JUAN CARLOS BLANCO BECERRA	0,395303558
4	1602	LIZETH KATHERINE BARRERA	0,343503092
4	1703	JUAN DAVID SUAREZ S.	0,515304638
TOTAL COEFICIENTE:			17,99736198

En cuanto a las peticiones elevadas:

- a) **Asamblea extraordinaria.** Conforme a la ley 675/2001 y a lo determinado por la escritura 3824/11 artículo 78 la misma es convocada “cuando las necesidades imprevistas o urgentes del condominio así lo ameriten, por conovatoria del Administrador o del Consejo de Administrador o del revisor fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos la quinta parte de los coeficientes de la copropiedad”- Como se informó en la asamblea ordinaria del 01 de marzo no se esperaba que la misma se suspendiera por falta de quorum y por su puesto las condiciones lo ameritan. Sin embargo, hasta no finalizar el proceso de lograr que el acta de la asamblea anterior suscrita por el presidente y secretario de asamblea y quedare revisada y ajustada al comité por Ustedes electos de verificación no era posible su convocatoria.
- b) **Modalidad de la asamblea.** Nuevamente se llamaron a los propietarios de la copropiedad y por una amplia mayoría expresaron a la administración la importancia de ejecutar la ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS de manera virtual y la reducción de gastos. Con la revisión de la asistencia consideramos que es viable que en la próxima asamblea si se logre romper el record histórico de lograr mayoría calificada, es decir, superior al 70% de los copropietarios.
- c) **Término de la convocatoria.** Efectivamente la convocatoria se hará el 31 de marzo de 2026 y se procederá a comunicarla el día 01 de abril 2026 consecuentemente a la petición del Sr. García y demás, así como lo establece la la escritura 3824/11 art. 77 se hará el día 19 de abril de 2026 con hora de inicio y registro 8 a.m. e inicio formal 9 a.m.
- d) **Solicitud que se ejecutare la asamblea al 22 o 25 de marzo de 2026.** Solicitud improcedente dado que el acta anterior no se encontraba finalizado su proceso para poder igualmente determinar el orden del día de la convocatoria.

Los gastos adicionales por la ejecución de la asamblea extraordinaria se debe a la amplia participación y discusiones que se han dado en las asambleas, por lo tanto se conmina a todos los propietarios revisar la documentación anexa a la convocatoria para que así sea eficaz la misma con la toma de decisiones.

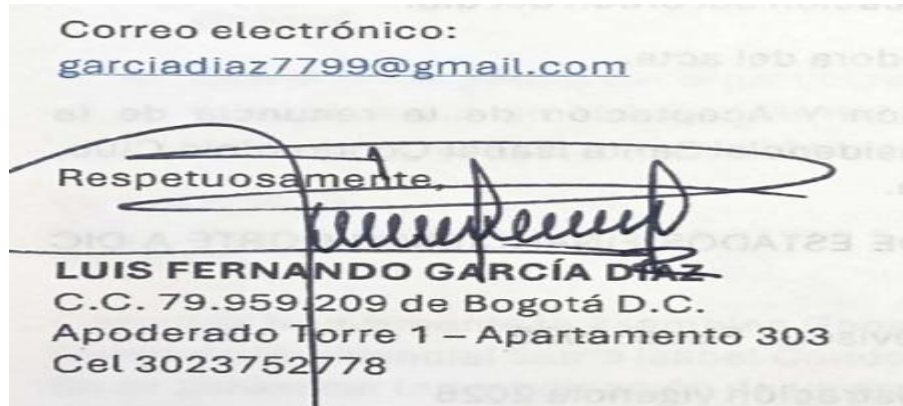
- e) **Orden del día propuesto.** En su gran parte es improcedente por cuanto desconoce todo lo acontecido en la asamblea del 01 de marzo de 2026 y por lo tanto se invita a la lectura del acta de la misma.

info@CRSANTAISABEL.COM

Carrera 19 #8 45 Bucaramanga Teléfono 6951344

	ADMINISTRACION	FECHA:
	COMUNICACIONES	PÁGINA: 8 de 9

Tal y como lo relaciona el peticionario su correo es:



Al cual se le enviará esta respuesta junto y para mayor transparencia se le dará respuesta a todos los demás copropietarios.

Así mismo, la Administración considera pertinente dejar constancia de que el ejercicio del derecho de petición, de participación y de control por parte de los copropietarios es plenamente legítimo dentro del régimen de propiedad horizontal; no obstante, dicho ejercicio debe desarrollarse dentro de los principios de buena fe, respeto institucional y veracidad de la información, conforme a lo previsto en el Constitución Política de Colombia de 1991 y las normas que regulan la convivencia y la administración de la propiedad horizontal.

En ese sentido, la formulación reiterada de señalamientos o afirmaciones que no se encuentren sustentadas en hechos verificables o que puedan afectar injustificadamente la honra, la reputación o el ejercicio legítimo de las funciones administrativas podría llegar a configurar situaciones de afectación al normal desarrollo de la gestión administrativa de la copropiedad, razón por la cual la Administración se ve en la obligación de dejar constancia documental de tales actuaciones dentro de los registros administrativos del conjunto, con el fin de preservar la transparencia institucional y la protección jurídica de quienes ejercen funciones de administración conforme al marco legal vigente. Lo anterior se consigna sin perjuicio de los mecanismos legales que asisten tanto a los copropietarios como a la Administración para la defensa de sus derechos y para garantizar que las actuaciones dentro de la copropiedad se desarrollen en un marco de respeto, legalidad y convivencia comunitaria.

Finalmente, la Administración reitera su plena disposición para continuar desarrollando su gestión dentro de los principios de transparencia, legalidad y respeto por las decisiones de la comunidad de propietarios, promoviendo siempre el trabajo mancomunado y la construcción de consensos en beneficio de la copropiedad.

En tal sentido, es importante precisar que la suscrita Administradora ejerce sus funciones en virtud del contrato de administración vigente hasta el mes de mayo de 2026, razón por la cual corresponde a la Asamblea General de Copropietarios, como máximo órgano de dirección de la copropiedad conforme a la Ley 675 de 2001, determinar libremente la continuidad o designación de la administración.

Por lo anterior, se deja expresamente consignado que no existe por parte de esta Administración ningún inconveniente ni oposición en que la Asamblea, en ejercicio de sus competencias legales, determine la finalización del contrato de administración al término del mismo o incluso disponga un cambio inmediato si así lo decide la mayoría de los copropietarios conforme a los mecanismos legales establecidos.

info@CRSANTAISABEL.COM

Carrera 19 #8 45 Bucaramanga Teléfono 6951344

	ADMINISTRACION	FECHA:
	COMUNICACIONES	PÁGINA: 9 de 9

La Administración siempre respetará las decisiones que adopte la Asamblea General, reiterando que su única finalidad ha sido y seguirá siendo **garantizar el cumplimiento de la ley, la correcta administración de los bienes comunes y la protección del interés colectivo de la copropiedad.**

Mis actuaciones como administradora, como profesional y como mujer, han estado siempre guiada por los principios de legalidad, transparencia y servicio a la comunidad, procurando cumplir mi labor con rectitud y responsabilidad, con la convicción de que todo acto se realiza bajo la mirada de Dios, pues como enseña la Sagrada Escritura: *“tu Padre, que ve en lo secreto, te recompensará”* (Mateo 6:4) recordando siempre que *“todo lo que hagan, háganlo de corazón, como para el Señor y no para los hombres”* (Colosenses 3:23).

Cordialmente,

SANDRA LUCIA LEON LEON
ADMINISTRADORA

info@CRSANTAISABEL.COM

Carrera 19 #8 45 Bucaramanga Teléfono 6951344