

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
Armenia - Quindío**

Veinticinco (25) de septiembre de dos mil veintitrés (2023)

Auto resuelve Recurso
Proceso : Verbal
Radicación : 630013103001-2023-00052-00

Se decide mediante la presente providencia, los recursos de reposición y en subsidio de apelación presentados contra el auto admisorio de la demanda de fecha 21 de abril de 2023 pdf 009 y en contra del auto de fecha 10 de mayo de 2023 pdf 017 que decidió sobre una medida y otras solicitudes.

EL RECURSO

Contra el auto admisorio de la demanda archivo pdf 011

- Que se configuró una excepción previa de falta de legitimación en la causa por pasiva ya que el demandado fue CONDOMINIO CAMPESTRE LA ALDEA, PROPIEDAD HORIZONTAL y no CONDOMINIO LA ALDEA LTDA.
- Que a la fecha no se ha notificado a la representante legal del CONDOMINIO URBANIZADORA LA ALDEA LTDA de la subsanación de la demanda por parte del demandante, violando los principios de contradicción, defensa y debido proceso sin permitirle conocer por que la han demandado y cuales son las pretensiones del demandante, ocurriendo una indebida notificación de la demanda y desconociendo el artículo 6 del decreto 806 de 2020.

Contra el auto que decretó la medida pdf 019

- Que la Jueza señalo que la parte demandante deberá prestar caución por la suma de (\$ 29.770.000) valor estimado en consideración al monto de la cuota ordinaria (\$ 12.404.000 x 12 meses), a que se hace alusión en los numerales 8 de la demanda y 5 del escrito de subsanación.
- Que de la ecuación matemática de acuerdo con la orden de la Jueza \$ 12.404.000 x 12 meses equivalen a \$ 148.848.000 y que por lo tanto el valor de \$ 29.770.000 no corresponde ni al tiempo, ni al valor estimado por la suspensión de los efectos de la asamblea general ordinaria el 11 de febrero de 2023.
- Que el demandante desconoció el artículo 382 del Código General del Proceso toda vez que no sustentó el concepto de violación, ni hizo un análisis del acto demandado confrontándolo con las normas invocadas como violadas, simplemente se limito a solicitar que se fijara caución para la practica cautelar de suspensión provisional de los efectos del acto impugnado y que tampoco determino los aspectos de la reunión que se debían suspender, desconociendo si se trataba de una suspensión total o parcial de las decisiones adoptadas en la asamblea.
- Que el decreto 398 artículo 2.2.1.16.1 subrogo el artículo 44 de la Ley 675 de 2001 que habla de reuniones no presenciales. Reuniones no presenciales que dice: “para los efectos de las reuniones no presenciales de que trata el artículo 19 de la Ley 222 de 1995, modificado por el artículo 148 del Decreto Ley 019 de 2012, cuando se hace referencia a “todos los socios o miembros” se entiende que se trata de quienes participan en la reunión no presencial siempre que se cuente con el número de participantes necesarios para deliberar según lo establecido legal o estatutariamente”, por lo tanto no son argumentos

sustanciales para suspender los efectos de la asamblea general ordinaria realizada el 11 de febrero de 2023, los basados en que la Ley 675 de 2001 no existe disposición que permita la reunión denominada mixta.

PRONUNCIAMIENTO DE LA PARTE CONTRARIA

A pesar de habersele corrido traslado por fijación en lista no se pronunció.

PARA RESOLVER SE CONSIDERA

Frente al auto admisorio de la demanda

En esta ocasión no le asiste razón al recurrente en vista de que en los escritos visibles en los archivos pdf 11 y 13 se observa que se esta dando cita al artículo 391 del C.G.P. que corresponde a los procesos verbales sumarios, cuando estamos en el trámite de un proceso verbal por expresa disposición del artículo 382 del C.G.P.

La demandada se queja sobre el valor de la caución ordenada en el auto admisorio para decretar la medida solicitada, por cuanto asegura que el valor de \$ 29.770.000 no corresponde al valor real, el cual es de \$ 148.848.000, conclusión que no saldrá avante en consideración a que no se tiene en cuenta que sobre esta ultima suma hay que aplicar lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 590 del C.G.P. que habla del 20% sobre el valor de las pretensiones.

Frente al punto relacionado con la falta de análisis de las normas invocadas como violadas y la determinación de si la suspensión de las decisiones tomadas en asamblea es parcial o total, se debe indicar que tampoco le asiste razón al recurrente en vista de que existen los siguientes análisis normativos en los hechos de la

demanda como pasa a citarse: **“CUARTO: Al hacer la verificación del quorum se estableció un 96,34% de los coeficientes de copropiedad, pero no se estableció cuantos presenciales a tono con el artículo 39 de la Ley 675 de 2001”**, más adelante se indicó **“OCTAVO- En el punto 9 del orden del día – Presentación y aprobación presupuesto para el periodo 2023.- Se aprobó como cuota ordinaria la suma de CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 443.000.00), pero no es coherente con el enunciado del artículo 47 de la Ley 675 de 2001, no obstante, no se determina la unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso. No se puede establecer la votación presencial y la que se hizo de manera no presencial”**, en el hecho noveno se dice: **“según el artículo 49 de la Ley 675 de 2001. IMPUGNACION DE DECISIONES. 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”** en el décimo se indica que: **“Al revisar la convocatoria a la Asamblea y al denominarse mixta, se encuentra que no existe ninguna disposición de la ley 675 de 2001 que permita este tipo de reunión...”** de lo anterior claramente se puede colegir que si existe un análisis normativo pero además que el ataque frente al acta de asamblea es total por cuanto se alega en la pretensiones de la demanda la ineficacia de la asamblea de propietarios.

En lo referente a que no se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el Decreto 806 de 2020 en relación con la notificación al demandado de la subsanación de la demanda, dicho decreto fue convertido en legislación permanente a través de la Ley 2213 de 2022, y en el inciso 5 del artículo 6 en su parte pertinente dispone que: **“En Cualquier jurisdicción, incluido el proceso arbitral y las autoridades administrativas que ejerzan funciones jurisdiccionales, salvo cuando se soliciten medidas cautelares previas o se desconozca el lugar donde recibirá notificaciones el demandado, el demandante, al presentar la demanda, simultáneamente deberá enviar por medio electrónico copia de**

ella y de sus anexos a los demandados. Del mismo modo deberá proceder el demandante cuando al inadmitirse la demanda presente el escrito de subsanación...”

De lo anterior se concluye que la obligación de la parte demandante de enviar copia por correo electrónico de la subsanación de la demanda tiene una excepción y esta se da cuando se solicitan medidas cautelares, lo cual es precisamente lo que acontece en el presente caso ya que en la demanda se solicitó la suspensión provisional de los efectos del acto impugnado, contenido en el Acta de Asamblea Ordinaria de Propietarios del CONDOMINIO CAMPESTRE LA ALDEA P.H.

Por las anteriores razones no se repondrá la decisión atacada y se niega el recurso de apelación frente al auto admisorio de la demanda toda vez que este no es susceptible de tal medio.

Frente al auto que decretó la medida pdf 017

Estamos frente a un proceso verbal de impugnación de actas de asamblea dentro del cual se ataca la medida decretada aduciendo la mala fijación de la cuantía de la póliza judicial que se debía prestar.

Frente al anterior argumento no le asiste razón a la parte recurrente por cuanto no tiene en cuenta lo dispuesto en el numeral 2° del artículo 590 del C.G.P. que dice: ***“Para que sea decretada cualquiera de las anteriores medidas cautelares, el demandante deberá prestar caución equivalente al veinte por ciento (20%) del valor de las pretensiones estimadas en la demanda, para responder por las costas y perjuicios derivados de su práctica...”***, con lo cual tenemos que según el numeral 5 del escrito de subsanación, la demandante estimó la cuantía así: ***“Pero se trata de 28 predios y una cuota igual para todos los predios de CUATROCIENTOS CUARENTA Y***

TRES MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 443.000,00) lo que equivale a DOCE MILLONES CUATROCIENTOS CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 12.404.000,00)”

suma que multiplicada por un año da \$ 148.848.000, y el 20% de que trata la normativa antes citada, quedando tal suma en \$ 29.770.000, con lo que se concluye que en este punto se encuentra bien la decisión tomada.

Pero, además de lo anterior, téngase en cuenta que esta no es la oportunidad para atacar el monto de la caución ordenada, toda vez que la providencia que la fijó también fue recurrida y no puede por vía del recurso de reposición contra el decreto de la medida, atacarse la caución que fue ordenada con anterioridad.

En relación con lo que dice el demandado en el recurso de que la parte demandante *“no sustentó el concepto de violación, ni hizo un análisis del acto demandado confrontándolo con las normas invocadas como violadas, simplemente se limitó a solicitar que se fijara caución para la practica cautelar de suspensión provisional de los efectos del acto impugnado. Como tampoco determinó los aspectos de la reunión que se debían suspender, desconociendo si se trataba de una suspensión parcial o total de las decisiones adoptadas en la asamblea. El decreto 398 ARTÍCULO 2.2.1.16.1. subrogó el artículo 44 de la Ley 675 de 2001...”*, ya líneas atrás se dijo que sí existe una motivación en los hechos de la demanda de las normas presuntamente transgredidas.

Por último y en cuanto a que el Decreto 398 artículo 2.2.1.16.1 subrogó el artículo 44 de la Ley 675 de 2001 que habla de reuniones no presenciales, precisamente ese tema hace parte del debate jurídico de fondo y por ende su análisis se hará en el momento procesal oportuno, sin que en esta oportunidad sea admisible realizarse pronunciamiento sobre tal tópico.

Así las cosas, y sin más consideraciones, el despacho se sostendrá en la decisión recurrida y, por tanto, concederá en este punto el recurso de apelación formulado como subsidiario al de reposición en el efecto devolutivo ante la Sala Civil-Familia-Laboral del Tribunal Superior de Armenia Q.

Por último, y en relación con la solicitud de la parte demandada pdf 033 en la cual solicita que se aclare cuál fue la asamblea sobre la que se ordenó su suspensión provisional, se le entera que mediante auto del diez de mayo de 2023 pdf 017 se manifestó lo siguiente: “... en consecuencia se decreta la suspensión provisional de la asamblea ordinaria de propietarios del CONDOMINIO CAMPESTRE LA ALDEA P.H. con NIT 800.044.531-0, celebrada el once (11) de febrero de dos mil veintitrés (2023).”, por lo tanto este despacho no ha tomado medidas en relación con otras asambleas al interior del proceso.

Por lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Armenia Quindío,

RESUELVE

PRIMERO: NO REPONER PARA REVOCAR el auto de fecha 21 de abril de 2023 que admitió la demanda.

SEGUNDO: NEGAR el recurso de apelación frente al auto admisorio de la demanda toda vez que este no es susceptible de tal medio.

TERCERO: NO REPONER PARA REVOCAR el auto de fecha 10 de mayo de 2023, que decretó la medida.

CUARTO: CONCEDER en el efecto **DEVOLUTIVO** el recurso de **APELACIÓN** presentado por la parte demandante de forma subsidiaria, oportunamente interpuesto en este asunto, contra el auto del 10 de mayo de 2023, por medio del cual el despacho resolvió sobre una medida, ante el Tribunal Superior de Distrito Judicial Sala Civil-Familia-Laboral, por intermedio de la oficina judicial.

Al presente recurso imprímasele el trámite previsto en el artículo 324 y siguientes del C.G.P.

QUINTO: ORDENAR el requerimiento solicitado por la parte demandante en el archivo pdf 026 a fin de que la representante legal del CONDOMINIO CAMPESTRE LA ALDEA P.H. señora MARY LUZ GALLEGO VARON indique la razón por la cual no ha dado cumplimiento a la orden impuesta por el despacho en la medida cautelar.

SEXTO: EXPIDASE por secretaría la constancia o certificación solicitada en el archivo pdf 027 o 031.

SÉPTIMO: ACLARAR a la parte demandada que mediante auto del diez de mayo de 2023 pdf 017 se manifestó lo siguiente: “... en consecuencia se decreta la suspensión provisional de la asamblea ordinaria de propietarios del CONDOMINIO CAMPESTRE LA ALDEA P.H. con NIT 800.044.531-0, celebrada el once (11) de febrero de dos mil veintitrés (2023).”, por lo tanto, este despacho no ha tomado medidas en relación con otras asambleas al interior del proceso.

NOTIFÍQUESE,

JMLD.

Firmado Por:
Maria Andrea Arango Echeverri
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
Armenia - Quindío

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **11d97e0d14c5141db2f33cb74245c135d53cbabcc710f76413a9bce811289546**

Documento generado en 25/09/2023 05:31:30 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>