

Irenarco Antonio Mayor Mazuera <mayoranto1950@yahoo.es>

Vie 18/03/2022 11:38



Para:

- Juzgado 18 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cali

2reposiciónApelaMar2022.docx

48 KB



EN EL PROCESO VERBAL DE IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEA PROPUESTO POR  
JUAN FELIPE GONZÁLEZ Y OTROS  
CONTRA EL EDIFICIO TORRE SANTA ROSA DEL RÍO P. H., CON RADICADO: **2022- 00002**.

Atentamente, Irenarco Antonio Mayor Mazuera, apoderado parte demandada con T. P. No 44.074 del C. S. de la J.

Señora  
 JUEZ DIECIOCHO CIVIL DE CIRCUITO DE CALI.  
 Calle 8 No 1-16 piso 6 Oficina 605 Edificio Entreceibas.  
 Teléfono: 8803666.  
 Email: **j18cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co**  
 E. S. D.

Referencia: PROCESO VERBAL DE IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEA DE PROPIETARIOS.  
 Demandantes: BETTY AZCARATE DE RUIZ, JUAN FELIPE GONZÁLEZ y, JAIME ANDRÉS GONZÁLEZ.  
 Demandado: EDIFICIO TORRE SANTA ROSA DEL RÍO P. H. Nit: No 900.302.104 – 9.  
 Radicado: 7600131030-18-2022-00002-00.

IRENARCO ANTONIO MAYOR MAZUERA, con C. C. No. 13.811.974 de Bucaramanga, con Tarjeta Profesional No 44.074 del C. S. de la Judicatura, con domicilio en Cali, calle 5 No 43-70, teléfono 5524939, celular 310-4476098, E mail **mayoranto1950@yahoo.es**, obrando como apoderado judicial de la copropiedad demandada EDIFICIO TORRE SANTA ROSA DEL RÍO P. H., con Nit No 890.326.704-6, ubicada en Cali, en la avenida Colombia oeste No 1 – 159, E mail: **edificiotorresantarosadelrio@gmail.com**, cuyo Administrador y representante legal es la Empresa ADMINISTRACIONES HUMBERTO GÓMEZ VALENCIA S.A.S., con domicilio principal para recibir correspondencia en Cali, en la calle 6 No 52 A – 45, piso 2, local 4 B, Centro comercial súper rápido del sur, con Nit No. 900.473.037 – 6, teléfono 4893199, E mail: **agomez@hgv.com.co**, quien a la vez, el representante legal de la Empresa es el señor MARIO ALEJANDRO GÓMEZ VIVAS, con C. C. No. 16.074.929 de Manizales, con domicilio en la calle 6 No 52 A – 45, piso 2, local 4 B, de la ciudad de Cali, celular 315-5909080, E mail: **agomez@hgv.com.co**, en el proceso de la referencia, comedidamente manifiesto a Usted que por medio del presente escrito INTERPONGO RECURSO DE REPOSICIÓN y en subsidio APELACIÓN contra una parte del auto interlocutorio No 133 del 28 de febrero del 2.022, a través del cual, su Despacho DECRETA en el RESUELVE SEGUNDO lo siguiente:

*“DECRETASE la suspensión del acta de asamblea demandada, por medio de la cual, se ordenó el aumento de la cuota ordinaria de administración, el cobro del retroactivo de 12 meses del año 2021 por concepto de aumento de la cuota ordinaria de administración y aumento para el año 2021”.*

#### **PONGO EN CONOCIMIENTO DE LA SEÑORA JUEZ**

1. Contesté la demanda de impugnación de actos de Asamblea impetrada, el **3 de marzo del 2.022**.
2. Hasta la fecha su Juzgado no me ha dado PERSONERÍA PARA ACTUAR EN ESTE PROCESO.
3. El artículo 382 del C. G. del Proceso en su inciso 2, Impugnación de actos de asambleas, juntas directivas o de socios, indica:

*«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.*

***El auto que decrete la medida es apelable en el efecto devolutivo»***

## PETICIÓN A LA SEÑORA JUEZ

Le solicito comedidamente **que su despacho REVOQUE esta parte de la providencia, auto interlocutorio** No 133 del 28 de febrero del 2.022, a través del cual, su Despacho DECRETA en el RESUELVE SEGUNDO,

*“La suspensión del acta de asamblea demandada, por medio de la cual, se ordenó el aumento de la cuota ordinaria de administración, el cobro del retroactivo de 12 meses del año 2021 por concepto de aumento de la cuota ordinaria de administración y aumento para el año 2021”.*

## SUSTENTACIÓN DEL RECURSO

Constituyen argumentos que sustentan estos recursos, los siguientes:

1. El estado No 026 del 1 de marzo del 2.022, indica que su Despacho sacó un auto de trámite por el cual, TIENE POR CONSTITUIDA CAUCIÓN.
2. El auto interlocutorio No 133 del 28 de febrero del 2.022 de inmediato RESUELVE DECRETAR LA SUSPENSIÓN DEL ACTA DE ASAMBLEA DEMANDADA,

De acuerdo con el artículo 278 del C. G. del Proceso, **Autos y sentencias**, los autos se limitan a disponer un trámite para impulsar el proceso, o para definir algún incidente, o cualquier otro aspecto esencial.

Estos autos dependiendo del fin para el cual se realizan, se agrupan en dos clases: interlocutorios y sustanciación, serán **interlocutorios** si resuelven algún incidente o aspecto sustancial, serán **autos de sustanciación** si se limitan a disponer cualquier otro trámite de los que la ley establece para dar curso a la actuación.

3. El artículo 279 del C. G. del Proceso, **Formalidades**, indica:  
*“Salvo los autos que se limiten a disponer un trámite, las providencias serán motivadas de manera breve y precisa”.*
4. Considero que se VIOLA EL DEBIDO PROCESO porque la parte demandada NO tiene acceso a ningún recurso cuando NO se le ha dado personería para actuar al apoderado de ella.

Aunque los jueces ordinarios gozan de una discreta y razonable libertad para la exégesis del ordenamiento jurídico, no se puede transgredir de forma directa el derecho fundamental del actor al debido proceso, mediante la indebida interpretación de la norma aplicable y, de contera, evitar su acceso efectivo a la administración de justicia.

(Corte Suprema de Justicia en sede de tutela, emitió la sentencia S. T. C. 11048 - 2017 Radicación No 11001-02-03-000-2017-01841-00, del 25 de julio del 2017).

*“Resulta de importancia destacar que, en aras de salvaguardar el derecho al debido proceso y el principio constitucional de la publicidad de los juicios, las decisiones que tomen las autoridades jurisdiccionales deben ser puestas en conocimiento de los interesados, con el fin de que, estos procedan a hacer uso de los derechos de impugnación que la ley consagra o, en su defecto se comprometan a cumplir con lo dispuesto en ellas.”*  
(Sentencia C-492 de 1.992, M. P. José Gregorio Hernández Galindo).

5. El DECRETO de suspensión del acto de Asamblea demandado (no del Acta como fue escrito) debe ser motivado, ya que, así lo demanda el artículo 382 del C. G. del Proceso en su inciso 2, **Impugnación de actos de asambleas, juntas directivas o de socios**, cuando indica que:

*“la suspensión provisional de los efectos del acto impugnado PROCEDE si hay 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”.*

6. Quien pretenda la **suspensión provisional** de tales **actos** tendrá que justificar ante el Juez la necesidad de tal **suspensión**, siendo el juez autónomo para decidir al respecto cuando examine si la violación de las disposiciones alegadas por el demandante son verdad, cuando la actuación de la Asamblea se confronte con las normas, el Reglamento de Propiedad Horizontal respectivo invocados como violados, o del estudio de las pruebas allegadas con la solicitud.
7. La acción de IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEAS busca por parte del Juez controlar la legalidad de las decisiones adoptadas en dichos órganos (La asamblea) constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal, e invalidar aquellas que no se ajusten tanto a la ley como al Reglamento de Propiedad Horizontal correspondiente.

No se puede impugnar una decisión simplemente por no estar de acuerdo con ella, sino porque existen indicios reales que haga que sea nula o ineficaz en razón a la inobservancia de lo establecido en la ley o el Reglamento de Propiedad Horizontal que fija los lineamientos de la copropiedad.

8. **Suspender el cobro de las cuotas de administración retroactivas del año 2.021** en los apartamentos del Edificio es colocar a la copropiedad en un desfase económico de innegables proporciones porque permitiría y propiciaría procesos ejecutivos por el NO pago de:

Servicios públicos, energía, agua, basuras, acueducto, etc.

Pago de vigilancia de la copropiedad.

Pago de los servicios de aseo general de zonas comunes, donde existen dos (2) trabajadores que reciben salario y prestaciones sociales, salud, riesgos profesionales y pensión.

Pago del mantenimiento de los ascensores.

Pago del mantenimiento de la planta eléctrica.

Pago de la administración del edificio.

Pago de reparaciones locativas.

Pago de químicos para el mantenimiento de la piscina, etc.

9. **PRETENDER QUE EL EDIFICIO NO PAGUE TODOS LOS GASTOS FIJOS Y VARIABLES DE LA ADMINISTRACIÓN**, que fueron incrementados en el año 2.021 **ES VIOLATORIO DE LOS FINES QUE ELLA PERSIGUE ESPECIALMENTE LOS ARTÍCULOS 1, 29, 32 DE LA LEY 675 DEL 2.001.**

"Artículo 1. **Objeto.**

*La presente ley regula la forma especial de dominio, denominado propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad”.*

**ARTÍCULO 29. Participación en las expensas comunes necesarias.**

*Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.*

**ARTÍCULO 32. Objeto de la persona jurídica.**

*La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular.*

*Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.*

10. El auto interlocutorio No 133 del 28 de febrero del 2.022, NO indicó cual violación cometió el presidente de aquella Asamblea realizada el **3 de noviembre del 2.021** cuando a las 12 de la noche y por cansancio de los reunidos resolvieron dejar para una votación posterior el punto No 6 del ORDEN DEL DÍA, **presentación y aprobación de estados financieros año 2.020 y aprobación del presupuesto desde el 1 de enero del 2.021** y, continuar los restantes puntos del ORDEN DEL DÍA que eran más expeditos de resolver.

LA ASAMBLEA CONTINUÓ HASTA CUBRIR TODOS LOS PUNTOS RESTANTES DEL ORDEN DEL DÍA.

La decisión de suspender la ASAMBLEA que se estaba desarrollando dependía estrictamente del criterio de la presidenta de la reunión y, ella para esa decisión **NO tenía que validar el quórum reglamentario, la ley de propiedad horizontal NO exige ese requisito como condición para aplazar las Asambleas cuando se están desarrollando.**

El señor NÉSTOR BASTIDAS participante de la Asamblea sugirió que se enviaran a cada propietario los estados financieros del año 2.020 y el presupuesto del año 2.021 para que fueran estudiados, analizados y se pidieran aclaraciones, **fórmula acogida por los propietarios y por la presidenta de la Asamblea** y por esta razón, SE CONTINÚA LA REUNIÓN, pero con el requisito de que si se presentaren inquietudes, hallazgos o inconsistencias en los respectivos informes financieros que ameritaran convocar a una nueva reunión extraordinaria, se realizaría.

11. La abogada apoderada de los impugnantes del acto de decisión No 6 del ORDEN DEL DÍA estuvo presente en la Asamblea y se enteró de la fórmula del señor NÉSTOR BASTIDAS para poder continuar con la Asamblea y resolver los restantes puntos del ORDEN DEL DÍA.

Se destaca que en ningún momento la accionante de la parte demandante, concedora del mecanismo que se iba a utilizar para deliberar y decidir el punto No 6 del ORDEN DEL DÍA, NO haya dado a conocer su inconformidad y manifestado reparos por las consecuencias de ejecutar una decisión en la forma en que finalmente se practicó.

NO HUBO inquietudes, hallazgos o inconsistencias en los respectivos informes contables del año 2.020 y del presupuesto del año 2.021 por parte de los propietarios del Edificio que, ameritaran convocar a una nueva reunión extraordinaria, porque los inconformes con esos estados financieros fueron solamente cuatro (4) propietarios y, ese quórum NO ES CAPAZ DE DOBLEGAR UNA DECISIÓN MAYORITARIA DEL **90.08%** DE LOS PROPIETARIOS DEL EDIFICIO, por lo tanto, NO SE CONVOCÓ A UNA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA, porque se dio por hecho que los **estados financieros del año 2.020 y el presupuesto del año 2.021 habían sido APROBADOS por la mayoría de los propietarios participantes de esa Asamblea.**

La mayoría de los propietarios del Edificio están cumpliendo con **el pago de la cuota de administración aumentada y retroactiva a partir de enero del 2.021.**

ESTE AUTO INTERLOCUTORIO EMITIDO POR SU DESPACHO NO TUVO NINGUNA MOTIVACIÓN NI SIQUIERA DE MANERA BREVE Y PRECISA.

12. El artículo 289 del C. G. del Proceso, **Notificaciones**, indica:

*“Las providencias judiciales se harán saber a las partes y demás interesados por medio de notificaciones, con las formalidades prescritas en este código.*

*Salvo los casos expresamente exceptuados, ninguna providencia producirá efectos antes de haberse notificado”.*

“La notificación personal es el medio de comunicación procesal más idóneo, en cuanto tiende a asegurar el derecho de las personas a ser oídas en juicio, con debidas garantías y dentro del plazo o término que fija la ley”,

13. El artículo 301 inciso 2 del C. G. del Proceso, **Notificación por conducta concluyente**, indica:

*“Quien constituya apoderado judicial se entenderá notificado por conducta concluyente de todas las providencias que se hayan dictado en el respectivo proceso, inclusive del auto admisorio de la demanda, el día en que se notifique el auto que le reconoce personería”.*

#### DERECHO

Invoco como fundamentos de derecho los artículos, 318, 319 y ss., del C. G. del Proceso y 29 de la Constitución política.

#### PRUEBAS Y ANEXOS

Ruego tener como pruebas la actuación surtida en el proceso principal y las demás actuaciones allegadas al proceso.

#### PROCESO y COMPETENCIA

A la presente solicitud debe dársele el trámite mandado por los artículos 318, 319 y siguientes del C. G del Proceso.

Es Usted competente, Señora Juez, para conocer de la presente petición, por encontrarse en su Despacho el trámite del proceso principal.

#### NOTIFICACIONES

El suscrito en la Secretaría de su Juzgado o en mi oficina de la calle 5 No 43 -70 de Cali, teléfono 5524939, celular 310-4476098, E mail **mayoranto1950@yahoo.es**.

Mi poderdante en la dirección aportada en el proceso. E mail: **agomez@hgv.com.co**

La apoderada de la parte demandante y demás demandantes en las direcciones aportadas en el proceso cuando impetraron esta demanda.

De la señora Juez, atentamente,



IRENARCO ANTONIO MAYOR MAZUERA  
C. C. No 13.811.974 de Bucaramanga  
T. P. No 44.074 del C. S. de la J.