



**Distrito Judicial de Santa Marta
Juzgado Cuarto Civil del Circuito
Circuito Judicial de Santa Marta**

Santa Marta, treinta (30) de marzo de dos mil veintidós (2022)

REFERENCIA: **DEMANDA IMPUGNACIÓN DE ACTO DE ASAMBLEA**
RADICADO: **47001315300420210011800**
DEMANDANTE: **JAVIER DE JESUS DIAZ GRANADOS MONTERO**
DEMANDADO: **EDIFICIO TORRES DEL MAYOR.**

ASUNTO:

Presenta la parte demandante recurso de reposición, contra el auto de fecha 21 de julio de 2021, proferido por este despacho, solicitando que se modifique el numeral 5° en lo que atañe al valor impuesto para la constitución de la caución con el fin de decretar y practique medida cautelar

ANTECEDENTES:

En el sublite, tenemos que mediante auto de fecha 21 de julio de 2021 el despacho, admitió la demanda de impugnación de acto de asamblea y en ese mismo proveído ordenó al demandante prestar caución en la suma de CIENTO CINCUENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (\$158.000.000) a fin de poder decretar las medidas cautelares solicitadas juntamente con la demanda, decisión notificada a la demandante por estado el día 22 de igual mes y año.

DEL RECURSO:

En escrito recibido en el buzón electrónico del despacho el día 26 de julio de 2021, el demandante, presentó recurso de reposición contra el auto que admitió la demanda y que ordenó al demandante prestar cuantía para el decreto de las medidas cautelares solicitada.

Manifestó la parte recurrente en su escrito que las medidas cautelares solicitadas en la demanda de la referencia, no se tiene relación de pretensiones económicas circunstancia que a su parecer es determinante para la aplicación de la apariencia del buen derecho, efectividad y proporcionalidad que se mencionan en el artículo 590 del CGP.

Igualmente aseguró que, al aplicar la medida cautelar de suspensión de las decisiones tomadas en la impugnada asamblea, no se está causando un daño económico a la parte demandada, toda vez que se procedería a continuar con el presupuesto del año 2020, cuya diferencia con el actual presupuesto 2021 es de solamente un cinco por ciento (5%) y en dinero suscrito estima que no supera los QUINCE MILLONES (\$ 15.000.000) de pesos en el año.

RESPUESTA DE LA DEMANDADA:

La administración de la unidad residencial, descurre el traslado del recurso, afirmando que el despacho debe mantenerse en el valor impuesto como caución.

Sostiene el apoderado de la demandada que, se equivoca la parte demandante, en asumir que no existe relación económica; ya que dicho criterio no tiene incidencia al momento de decidir sobre suspender o no los efectos de lo decidido por el órgano condominal; en el caso que nos ocupa, al despachar la orden de una caución, es con la teleología de precaver un



Distrito Judicial de Santa Marta
Juzgado Cuarto Civil del Circuito
Circuito Judicial de Santa Marta

daño eventual en el EDIFICIO TORRES DEL MAYOR, por imponer una medida cautelar. Sostiene su dicho con jurisprudencia constitucional -sentencia C-379 de 2004- y la doctrina.

También enuncia esta parte que, frente a la afirmación de que con la medida cautelar no se está causando un daño económico al EDIFICIO TORRES DEL MAYOR, reitera, que la misma es para precaver los posibles perjuicios que dicha cautela podría acontecer en la parte demandada; es por ello que se impone la caución previo decreto de la medida solicitada. Dice que, si en gracia de discusión se aceptara, el argumento del impugnante, - de no existencia de daño económico- tampoco sería de recibo; porque para el normal desarrollo de la actividad del EDIFICIO TORRES DEL MAYOR, implica en la vigencia 2021-2022, realizar contrataciones, pago de nómina, suscripción de contratos, ejecutar obras, cumplir remodelaciones, entre otras actividades; de las cuales fueron adoptadas decisiones en la asamblea y que cuyas decisiones hoy se ponen en tela de juicio por el demandante.

CONSIDERACIONES

Teniendo claridad respecto de lo que se pretende, resulta conveniente precisar lo dispuesto en el Art. 382 del C.G.P. nos enseña:

“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.”

En *sub judice* la medida cautelar solicitada por la parte demandante, consiste en la suspensión provisional de los efectos de la decisión tomada en la asamblea de propietarios, al hacer el estudio del orden del día de la aludida asamblea tenemos que, entre las decisiones objeto de la medida provisional aparecen la elección de presidente y secretario, elección del consejo de administración, presentación y aprobación del presupuesto para el año 2021 y fijación de cuotas de administración, de lo cual deviene claro que al decretarse la medida solicitada, los efectos de esas decisiones tomadas en la asamblea de propietarios del Edificio Torres del Mayor, indudablemente afectaría el condominio en su administración y gestión diaria. Y aun cuando el demandante, en su pretensión tercera solo hace alusión a cuatro puntos desarrollados en la asamblea, la cautela está dirigida a la suspensión de la integridad del acto.

Censura el recurrente la caución impuesta por valor de CIENTO CINCUENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (\$158.000.000), afirmando que al aplicar las medidas cautelares no se estaría causando un daño económico al demandado, afirmación que para esta funcionaria carece de validez, toda vez que como ya se dijo arriba, la medida implica entre otras, la suspensión del electo consejo de administración, siendo este órgano dentro de la propiedad horizontal es de gran relevancia, toda vez que tal y como lo señala el artículo 55 de la ley 675 de 2005, es a este a quien *“corresponde tomar la determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines”*, además del presupuesto fijado para el año 2021.

De tal suerte que, al ordenar la suspensión de las decisiones adoptadas en la asamblea demandada, la persona jurídica, encargada de tomar decisiones para la sana convivencia, mantenimiento y conservación de la edificación quedara a céfalo, desconociéndose los perjuicios patrimoniales que ello pueda ocasionar, púes ante la inminente necesidad de una intervención el órgano encargado de actuar para corregir, reparar o evitar daños no podrá



**Distrito Judicial de Santa Marta
Juzgado Cuarto Civil del Circuito
Circuito Judicial de Santa Marta**

actuar, circunstancia esta que justifica el valor de caución impuesta pues se insiste se desconoce los daños que se puedan ocasionar.

En suma, esta judicatura, no repondrá el censurado numeral 5° del auto del 21 de julio de 2021.

Por último, y tema aparte de lo hasta ahora analizado, se tiene que revisada la carpeta digital que conforma este proceso, observa esta funcionaria que la demandada se notificó del auto admisorio y en oportunidad respondió a cada uno de los hechos de la demanda, se opuso a las pretensiones y formuló excepción de mérito que denominó LEGALIDAD EN LAS DELIBERACIONES Y DECISIONES ADOPTADAS EN LA ASAMBLEA DEL DIA 22 Y 23 DE ABRIL DE 2021, y MALA FE, no obstante y de acuerdo con la información que emana del correo a través del cual se recepcionó ese memorial, no le remitió a la contraparte, es decir a quien demanda, el documento referido con sus anexos, omitiendo dar cumplimiento a lo ordenado en el parágrafo único del artículo 9° del Decreto 806 de 2020, por ello, resulta imperioso que por secretaría se surta el mismo.

Corolario con lo expuesto, el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Santa Marta,

RESUELVE

PRIMERO: NO REPONER el numeral 5° contenido en auto de fecha 21 de julio de 2021 que ordenó a la parte demandante prestar caución al interior del proceso de Impugnación de acto de asamblea promovido por JAVIER DE JESUS DIAZ GRANADOS MONTERO contra EDIFICIO TORRES DEL MAYOR.

SEGUNDA: ACEPTAR la excepción de mérito denominada LEGALIDAD EN LAS DELIBERACIONES Y DECISIONES ADOPTADAS EN LA ASAMBLEA DEL DIA 22 Y 23 DE ABRIL DE 2021 y MALA FE, propuesta por la parte demandada. De ella, córrase TRASLADO a la parte demandante por el término de CINCO (5) días, para que, si lo considera, se pronuncie sobre la misma.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,

**MÓNICA LOZANO PEDROZO
JUEZA**

Firmado Por:

Monica Lozano Pedrozo

Juez
Juzgado De Circuito
Civil 004
Santa Marta - Magdalena

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: **1d10090a7076fd2c5df545755d057e7b586431326f0658b8d7d0c820a94954c1**
Documento generado en 30/03/2022 05:26:05 PM

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