



**DISTRITO JUDICIAL DE SANTA MARTA  
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO  
SANTA MARTA**

Santa Marta, Magdalena  
Veinticinco (25) de octubre de dos mil veintitrés (2023)

**VERBAL –  
IMPUGNACIÓN DE ACTAS DE ASAMBLEA  
47.001.31.53.005.2023.00090.00**

**I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO**

Al interior de este proceso **VERBAL DE IMPUGNACIÓN DE ACTAS DE ASAMBLEA** presentada por **JOSE ROSEMBERG NUÑEZ CADENA**, contra **CONDominio SANTA MARIA DEL MAR**, se procede a decidir el recurso de reposición y subsidiario de apelación impetrado por el demandante, contra el numeral 5° del auto de fecha trece (13) de junio de dos mil veintitrés (2023), mediante el cual se resolvió negar la medida cautelar deprecada.

**II. ANTECEDENTES**

Manifiesta el apoderado demandante que, en la demanda en la que se petitionó la medida cautelar solicitada, se relató con meridiana claridad, como el consejo de administración de la PH demandada convocó y adelantó abusivamente reunión de asamblea ordinaria de 25 de marzo de 2023, la cual se impugna en el proceso de la referencia.

Aduce a su vez que, en la demanda se señalaron los vicios de los actos de asamblea llevados a cabo en reunión de 25 de marzo de 2023, que infringen la normativa indicada, entre los cuales se cuenta en negarle a los copropietarios en dicha reunión de asamblea ordinaria el derecho a postularse, postular y/o elegir su consejo de administración 2023, conforme lo indican las normas de la ley 675 de 2002 y el reglamento de propiedad horizontal de la PH demandada, según los artículos mencionados en la demandas y en el numeral 1° de ese escrito, que obligan a que en la reunión de asamblea ordinaria a celebrarse cada año se elija el Consejo de Administración del respectivo año.

Sobre este punto en particular indica, debe tenerse como acreditado que, con la convocatoria a la reunión de asamblea general ordinaria del 25 de marzo de 2023, no se incluyó el punto de elección del consejo de administración 2023, sino que se incluyó en el orden del día el punto “6. *Presentación del Consejo de Administración del año 2023, elegido en la asamblea extraordinaria del 21 enero de 2023.*”. Es decir, abusando del derecho y del su ilegal nombramiento, violentando la ley excluyó de la reunión el derecho de los asambleístas a presentar candidaturas y elegir su Consejo de Administración para el año 2023.

Aduce que, en la reunión de asamblea ordinaria de marzo 25 de 2023, el señor Ricardo Alonso Hernández de La Rosa, en actuación abusiva, violatoria de la ley 675 de 2001, el Reglamento de Propiedad Horizontal y derechos fundamentales de los copropietarios del Condominio Santa María del Mar, en alianza con una perversa empresa de servicios de conexión virtual denominada Sacher S.A.S., que le colabora en la presunta manipulación de las reuniones de asamblea, procedió a realizar una ilegal reunión de Asamblea General Ordinaria, que convirtió en un abusivo monologo del ilegal administrador, sin dejar participar ni deliberar a ningún copropietario del condominio y procediendo a aprobar el orden del día punto por punto sin deliberación.

Sobre la ilegal reunión de asamblea ordinaria de 25 de marzo de 2023, convocada para adelantarse únicamente por medio virtual, no se ha elaborado y mucho menos comunicado o publicado acta de dicha reunión de asamblea, situación de la que se tiene certeza, porque el señor José Rosemberg Núñez Diaz, quien en representación de su padre el copropietario José Rosemberg Núñez Cadena asistió a representarlo en dicha reunión, fue efectivamente elegido como integrante de la comisión verificadora del acta y ha manifestado que a la fecha no se ha elaborado el acta, pues a él no se le ha compartido ningún documento para su verificación.

Se debe ser vehemente que la ley 675 de 2001, exige que una reunión de asamblea virtual solo puede realizarse con la totalidad o mejor el 100% del coeficiente representado en los Asambleístas asistentes a dicha reunión, situación que no ocurrió así en la asamblea ordinaria de 25 de marzo de 2023.

Ante lo anterior, concluye que, en el Condominio Santa María del Mar, en la práctica no se realizó Reunión de Asamblea General Ordinaria de Copropietarios dentro del término máximo dispuesto en la ley 675 de 2001, para tal efecto que feneció el día 31 de marzo de 2023, puesto que no se realizó en ella ninguna de las actividades que las normas descritas en el numeral 1º de su escrito. Se trató de una reunión de asamblea ordinaria en simple apariencia, pero sin ningún contenido legal formal ni material.

Argumenta como necesidad urgente del decreto de la medida cautelar peticionada que, lo más grave de todo es que las personas que han sometido a los copropietarios del

Condominio Santa María del Mar a toda esta arbitrariedad, abuso e ilegalidad, ya que han generado una dictadura de facto en esa propiedad horizontal, llegaron a constituirse en los órganos de administración, mediante una ilegal reunión de asamblea extraordinaria de 21 de enero de 2023, donde removieron el consejo de administración elegido en el año 2022 cuando ya estaba convocada la asamblea ordinaria de 2023, por el administrador 2022, que a la postre fue cancelada por estos personajes para realizar la manipulación y ejercer el abuso ya reseñado.

Al respecto es relevante mencionar y acreditar que otros copropietarios diferentes a este demandante, de manera oportuna demandaron esa reunión de asamblea extraordinaria de 21 de enero de 2023, donde empezó toda esta tragedia y a la fecha, mediante auto de 4 de mayo de 2023, del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Santa Marta, ya se libró medida cautelar de suspensión provisional del acta No. 1 de la asamblea general extraordinaria de 21 de enero de 2023, del Condominio Santa María del Mar.

Alega sin embargo que, lamentablemente, las autoridades administrativas y judiciales de Santa Marta, han hecho caso omiso a las suplicas en varios escenarios como recursos ante la Alcaldía de Santa Marta, tutelas ante el Tribunal de Santa Marta y procesos de impugnación de actas de asamblea antes Jueces Civiles del Circuito, y han decidido mediante dilaciones o decisiones carentes de compromiso, como ha hecho carrera en el país en este tipo de procesos, en esperar a que no sean realmente las autoridades quienes diriman estos conflictos, sino las posteriores reuniones de asamblea de las propiedades horizontales o distintos entes sociales, permitiendo que el vacío legal que dejó el legislador al redactar las normas procesales sobre este trámite especial no previó, que este tipo de proceso debía tener un trámite expedito y preferente por la naturaleza de la inmediatez en la que debe solucionarse so pena de volverse inane la resolución de un conflicto de esta naturaleza uno, dos o hasta tres años después de ocurridos los hechos.

Argumenta que, finalmente las autoridades en el proceso como el de la referencia, están en la obligación de aplicar la ley como en este caso donde con el simple acto de convocatoria se evidencia la violación de las normas de propiedad horizontal, donde se anuncia la presentación de un consejo de administración y no su elección y menos la posibilidad de postular o postularse, de donde se evidencia el *fumus boni iuris* o apariencia de buen derecho y la única forma realmente de atajar la ilegalidad es mediante el decreto de medidas cautelares por existir el *pelicurum in mora* o el peligro de la mora pues una sentencia proferida en los términos del artículo 121 del C.G.P. no será solución de nada y se impone la necesidad de la medida cautelar que entre otras cosas, está dispuesta como nominada para este tipo de proceso en el artículo 382 del C.G.P.

En el presente caso en la decisión que negó la medida, no tiene ni siquiera motivación y simplemente cita la misma norma que este memorialista acaba de citar, pero sin indicar porque razón no se cumplen los presupuestos para el decreto de la medida, es decir el

jugador no argumenta porque razón la violación de las normas invocadas no se aprecia en el análisis del acto demandado, o de su confrontación con las normas o el reglamento de propiedad horizontal, o el estudio de las pruebas allegadas con la demanda.

Contrario sensu este memorialista en la demanda si argumentó en extenso y en este escrito de manera sintética, las normas violentadas, las violaciones de tales normas en el acto demandado y su confrontación directa con las normas y el reglamento de propiedad horizontal señalando los artículos puntuales violentados y además probando documentalmente en especial con la convocatoria a la reunión de asamblea general ordinaria de 25 de marzo de 2023, haciendo énfasis en el punto de mayor gravedad como el numeral 6° de dicha convocatoria donde se evidencia que se anunció descaradamente que a los copropietarios del condominio Santa María del Mar no se les permitiría, postular ni elegir en reunión de asamblea ordinaria 2023 a su consejo de administración del presente año como disponen los artículos 37, 38 numeral 5°, 39, 42, 53, 54, y 55 de la ley 675 de 2001 y los artículos que se replican en los artículos 22, 23, 24 numeral 5° , 25 y 28 del reglamento de propiedad horizontal del Condominio Santa María del Mar contenido en la Escritura Pública No. 330 del 17 de febrero de 2004 de la Notaría Segunda del Círculo de Santa Marta, que se anexó con la demanda.

Solicita por lo anterior, que en sede de reposición se revoque el auto de 13 de junio de 2023, y en su lugar se conceda la medida cautelar solicitada. De mantenerse la decisión, se conceda y trámite el recurso de apelación interpuesto en forma subsidiaria.

### III. CONSIDERACIONES

Sea pertinente recordar que, el recurso de reposición tiene como objetivo que el Juez revise sus propias decisiones con el fin de someterlas al cedazo de la legalidad y en caso de encontrar errores sustanciales o procesales, proceder a revocar o modificar el proveído de acuerdo con la entidad del mismo.

En tal sentido, ha de precisarse que, como pretensiones de la demanda se solicita se declare la ineficacia de los actos de asamblea ordinaria, adelantados en reunión de 25 de marzo de 2023, en contravía de la ley 675 de 2001, y el reglamento de propiedad horizontal del Condominio Santa María del Mar, relacionados así:

*“i. La elección de Ricardo Alonso Hernández de La Rosa como presidente de la reunión.*

*ii. Todas las votaciones realizadas en la reunión donde se verifique que no se permitió votar a varios copropietarios que allegaron poder por correo electrónico para ser representados en la reunión por otras personas.*

*iii. El orden del día de la reunión, donde Ricardo Alonso Hernández De La Rosa, no permitió participar, deliberar ni opinar a ningún copropietario asistente sobre el orden del día que excluyó la posibilidad de elegir Consejo*

*de Administración 2023, violando la ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal del Condominio.*

*iv. En consecuencia, debe tenerse como ineficaz, la presentación del Consejo de Administración 2023 realizada en la reunión de asamblea, pues Ricardo Hernandez De La Rosa en dicha reunión, no permitió a los asambleístas realizar postulación y elección los miembros que conformaran el Consejo de Administración 2023.*

*v. El informe del Consejo de Administración sobre su gestión del año 2022, pues Ricardo Hernández de La Rosa, no permitió al anterior Administrador ni al anterior Consejo de Administración que ejercieron todo el año 2022 incluso hasta el 31 de diciembre de 2022 y primeros meses del 2023, rendir sus respectivos informes.*

*vi. El presupuesto para el año 2023, donde Ricardo Hernández De La Rosa, no fue sometido a discusión ni deliberación, ni se permitió proponer ninguna alternativa a los copropietarios.*

*vii. La aprobación de estados financieros ya que Ricardo Hernández de La Rosa procedió a que se presentaran estados financieros e informe del revisor fiscal, sin permitir a ningún copropietario, deliberar, participar, hacer preguntas, ni solicitar aclaraciones.*

*viii. La elección del revisor fiscal 2023, ya que Ricardo Hernández de La Rosa en el punto de elección del revisor fiscal, procedió a descartar las alternativas de postulaciones neutrales e independientes a su administración y de manera descarada manifestó que él o el Consejo de Administración habían realizado un filtro de las postulaciones conforme a los requerimientos del condominio y de esta manera abusiva y autoritaria desechó las postulaciones imparciales y procedió a postular dos alternativas de bolsillo del administrador a su conveniencia, con lo que la independencia del revisor fiscal elegido quedo en tela de juicio desde su propia elección y no presta ninguna garantía a los copropietarios.*

*ix. El punto de proposiciones y varios donde Ricardo Hernández De La Rosa, no permitió que se tocaran los puntos de proposiciones y varios que los copropietarios formularon al correo electrónico dispuesto por el en la convocatoria, aludiendo el débil argumento de que a su juicio quienes las presentaron no eran copropietarios, sin exponer o exhibir ninguna prueba que fundamentara dichas afirmaciones...”.*

En tal sentido, se solicitó en la demanda como medida cautelar la suspensión de los actos de asamblea, enlistados así:

- 1. La elección y ejercicio del Consejo de Administración presentado en Reunión de Asamblea Ordinaria de 25 de marzo de 2023.*

2. *La elección y ejercicio del Revisor Fiscal elegido en Reunión de Asamblea Ordinaria de 25 de marzo de 2023.*
3. *La suspensión del Presupuesto aprobado en Reunión de Asamblea Ordinaria de 25 de marzo de 2023.*
4. *La aprobación de estados financieros año 2022 aprobados en Reunión de Asamblea Ordinaria de 25 de marzo de 2023.*

Mediante auto de fecha 13 de junio de 2023, se consideró por este Despacho que,

*“En lo atinente a la medida cautelar, esta se negará como quiera que, en esta instancia no encuentra este Despacho cumplidos los requisitos del inciso segundo del artículo 382 *Ibidem*, que preceptúa de manera pertinente que esta procederá **“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...”**”.*

En tal sentido, ha de señalarse que, como fue precisado por la Sala Civil del Honorable Tribunal de Bogotá D.C., en providencia de fecha veintidós (22) de febrero de dos mil dieciocho (2018),

*Las medidas cautelares han sido instituidas por el legislador a fin de lograr la satisfacción o efectividad del derecho por el cual propenden, de allí su carácter de instrumental y preventivo, amén de taxativas, de manera que la Ley es la que determina los eventos en que proceden y bajo qué condiciones. Además, quien las pide, debe revestirse de lo que la doctrina ha llamado *aparición de buen derecho* por cuyo reclamo aboga o lo que se le conoce como *fumus bonus iuris*, y se suma el peligro de daño por la demora del proceso o de los mecanismos normales de protección (*periculum in mora*).*

Así las cosas, adviértase que, en cualquier medida cautelar se debe tener en cuenta el *periculum in mora* y el *fumus boni iuris*, los cuales son concurrentes bajo el entendido que si no se encuentra acreditado el primero no hay necesidad de hacer juicio respecto del segundo.

Frente al primero, es decir el *periculum in mora*, debe señalarse que tiene que ver con el riesgo de que al no adoptarse la medida cautelar sobrevenga un perjuicio o daño mayor del que se expone en la demanda, que, de no precaverse, transforme en tardío el fallo definitivo. Tiene igualmente que ver con un temor fundado de que el derecho se frustre o sufra menoscabo durante la sustanciación del proceso. El segundo, *fumus boni iuris*, aduce a un principio de veracidad en cuanto a la afectación del derecho invocado como fundamento de la pretensión principal. Estos dos principios, asegura la doctrina, deben operar de manera

*concurrente, al punto que la falta de uno de estos elementos debe dar lugar a que: i. se rechace la medida cautelar ó ii. se otorgue la medida, pero de manera limitada. Por ejemplo, si el valor de la causa en juicio ejecutivo es proporcionalmente mínimo a la solvencia del demandado, la medida carecerá de periculum in mora, caso en el cual no habrá necesidad de hacer juicio alguno sobre el principio fumus boni iuris, pues de plano resulta innecesaria la medida. (SU-913 de 2009).*

En el caso *sub-lite*, se encuentra frente al requisito *de fumus boni iuris*, o apariencia de buen derecho que, pese a las alegaciones de la parte demandante, en el momento **no se cuenta en este asunto con copia del acta de la asamblea donde se profirieron los actos impugnados, ni grabación de la misma**, por lo que, del análisis de las pruebas aportadas no se evidencia la violación argüida y objeto de este proceso, debiéndose en tal sentido adelantar las etapas procesales respectivas, a fin de que esta juzgadora llegue al convencimiento para acceder a la suspensión deprecada y pretensiones de la demanda.

De igual manera, ha de manifestarse que, como fuere citado en la sentencia STC2052 de 2020

**“... la facultad para proveer acerca de la procedencia o no de la aludida cautela, no comporta arbitrariedad, sino que se requiere del juez, primero efectuó un examen preliminar de las decisiones adoptadas por los asambleístas que resultan cuestionables, en tanto si decide mantenerlas, ello podría generar perjuicios al demandante, o de haberse causado ya, estos se extenderían en el tiempo y, segundo verificar, a través de un juicio abstracto de legalidad, si la determinación acusada vulnera o no de manera flagrante el ordenamiento jurídico o los estatutos de la sociedad, presupuestos que deben entenderse concomitantes al momento de hacer dicha valoración, es decir, establecer la apariencia de buen derecho...”**  
negrilla fuera del texto original.

Actuaciones estas que solo pueden ser adelantadas, hasta tanto se cuente en el proceso con la copia del acta de la asamblea y la respectiva grabación. En tal sentido, este Despacho mantiene incólume la decisión adoptada en el numeral 5° del auto de fecha trece (13) de junio de dos mil veintitrés (2023), y procede por ello a conceder el recurso subsidiario de apelación impetrado por la parte activa, en el efecto devolutivo.

Por lo expuesto, el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Santa Marta,

#### IV. RESUELVE:

1. No revocar el numeral 5° del auto de fecha trece (13) de junio de dos mil veintitrés (2023), conforme lo conceptuado en la parte considerativa de la presente decisión.

2. Conceder el recurso de apelación en el efecto DEVOLUTIVO ante el Superior Jerárquico, contra el numeral 5° del auto de fecha trece (13) de junio de dos mil veintitrés (2023), conforme lo permite el numeral 8 del artículo 321 del C.G.P.
3. Por secretaria remítase copia del expediente al Tribunal Superior de Santa Marta, en los términos que dispone el artículo 324 del C.G.P.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



DIANA PATRICIA MARTÍNEZ CUDRIS  
JUEZA