

**RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO DE APELACIÓN.**

Franklin De Jesús Martínez Martínez &lt;jesusmart23@hotmail.com&gt;

Lun 08/05/2023 9:01

Para: Juzgado 04 Civil Municipal - Magdalena - Santa Marta &lt;j04cmsmta@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;

 1 archivos adjuntos (26 MB)

ilovepdf\_merged (20).pdf;

Señor

**Juez Cuarto Civil Municipal de Santa Marta**

Dr. Leonardo De Jesús Torres Acosta

E. V. D.

REF: PROCESO EJECUTIVO DE.- *Comunidad Cabañas de Tahití Vs Franklin De Jesús Martínez Martínez.*Radicación: **47-001-40-53-004-2017-00086-00.**Asunto: *Interposición de Recurso de Reposición y en subsidio Apelación.*

**FRANKLIN DE JESÚS MARTÍNEZ MARTÍNEZ**, de generalidades conocidas en el plenario sub lite, a usted le ocurro con caro y protocolario respeto para manifestarle que por medio del presente memorial interpongo Recursos de Reposición y en subsidio Apelación en contra de la providencia de fecha 2 de mayo de 2023, notificada en estado el 3 de mayo de la misma anualidad, con la finalidad que se revoque su providencia, bajo los siguientes epígrafes, las cuales se encuentran en el documento adjuntado en el presente correo.

Atentamente,

---

FRANKLIN DE J. MARTINEZ MARTINEZ

C.C. No. 9.139.502 de Magangué

T. P. No. 63.756 del C. S. J.



**FRANKLIN DE J. MARTINEZ MARTINEZ**  
**ABOGADO. ESPECIALISTA EN DERECHO ADMINISTRATIVO, LABORAL Y**  
**SEGURIDAD SOCIAL.**  
**LA MATUNA EDIF. BANCO CAFETERO. OF. 702 DE CARTAGENA.**  
**CEL:311-6855748. Correo electrónico: jesumart23@hotmail.com**

3.- En reciente pronunciamiento, la misma alta colegiatura patentiza sobre el tema “*Que el juicio ejecutivo parte de la existencia de un derecho cierto, en principio, no discutido, que permite a su titular acudir a la jurisdicción para obtener el cumplimiento forzado del deudor, por lo que en el evento de que el ejecutado no formule oposición alguna a esa reclamación, el art 507 del código de procedimiento civil prevé que se debe proferir un auto en el que se ordene el remate y avalúo de los bienes embargados, o simplemente seguir adelante la ejecución para el cumplimiento de las obligaciones determinadas en el mandamiento de pago (hacer, no hacer, dar cosas distintas de dinero), frente al cual ni siquiera cabe recurso de apelación, luego no existe en estrictez una sentencia.*

“*Si bien es cierto que cuando el ejecutado formula excepciones de mérito, de acuerdo con el art 510 del C de PC, el juzgador deberá decidir sobre las mismas en sentencia, esta determinación lo único que hace es reexaminar la satisfacción de los requisitos esenciales del título, en cuanto a la vigencia o no de la prestación debida y su alcance, ora para poner fin a la ejecución de hallarlos incumplidos o para desestimar los reproches y hacer idénticas determinaciones, esto es ordenar el remate y avalúo o seguir adelante la ejecución, sin que en modo alguno tales determinaciones puedan calificarse de <sentencias de condena>, capaces de generar las consecuencias que de ese tipo de decisiones emergen.*” (SC 5515-2019 de 18 de diciembre de 2019; Rad No 11001-31.03-018-2013-00104-01; mag pon dra Margarita Cabello Blanco).

4.- Por su lado, la Corte Constitucional, en la hora de ahora, con claridad supina enseña que las nulidades en mención se pueden proponer en cualquier momento después del fallo en los apellidados procesos de ejecución, siempre y cuando no se hubiere dado el pago, evento en el cual fenecen. (Cons. Sentencia T – 081 de 2009).

## **CAPÍTULO II**

### ***i.- Ausencia de título de ejecución, salvo en su mero aspecto formal.***

***No ha cumplido la ejecutante, habida cuenta la existencia de “bilateralidad de la relación contractual”, que cumple la ley y el precedente constitucional para exigir.***

5.- Ciertamente, se programa lo atañadero a lo expuesto en el acápite trayendo a colación delantadamente que “*Los procesos ejecutivos no tienen por objeto declarar derechos dudosos o controvertibles, sino llevar a efecto aquellos que ya se encuentran reconocidos por actos o en títulos que contienen una obligación clara, expresa y exigible*” (Corte Constitucional, Sentencia C-573 de 2003).

Con arreglo a este apotegma, aplicándolo a los dispositivos pertinentes de la ley 675 de 2001, en el entendido que las normativas de esta última ley forman parte del ius cogens o imperativas”, de donde resulta que las obligaciones pecuniarias en la propiedad horizontal se montan en la determinación de los coeficientes de copropiedad, cuya actividad debe desarrollar necesaria e ineluctablemente la copropiedad y que aquí no ha llevado a cabo la ejecutante conforme a las preceptivas de la regulación 675 en cita. Basta ver que en el particular establece la plurimentada ley 675 en sus proposiciones normativas atañederas a los arts 25 y 26, las cuales rezan ad podde letters:

“*De los coeficientes de copropiedad*

“**ARTÍCULO 25. Obligatoriedad y efectos.** *Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán:*

“1. *La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio o conjunto.*

“2. *El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios.*

“3. *El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento.*

**ARTÍCULO 26. Determinación.** *Salvo lo dispuesto en la presente ley para casos específicos, los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto.*

**FRANKLIN DE J. MARTINEZ MARTINEZ**  
**ABOGADO. ESPECIALISTA EN DERECHO ADMINISTRATIVO, LABORAL Y**  
**SEGURIDAD SOCIAL.**  
**LA MATUNA EDIF. BANCO CAFETERO. OF. 702 DE CARTAGENA.**  
**CEL:311-6855748. Correo electrónico: jesumart23@hotmail.com**

*“El área privada libre se determinará de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal, en proporción al área privada construida, indicando los factores de ponderación utilizados.*

*Parágrafo. Para calcular el coeficiente de copropiedad de parqueaderos y depósitos, se podrán ponderar los factores de área privada y destinación.”.*

6.- En lo atinente a las prementadas normativas, enseña la corte constitucional en su precedente jurisprudencial sentado en sentencia C-522 de 2002 que:

*“De este modo es posible concluir que el coeficiente de propiedad se convierte en la forma óptima para medir de manera objetiva, proporcional y sobre todo específica las asignaciones porcentuales tanto de derechos y obligaciones de tipo económico como las enumeradas en el Capítulo V de la Ley 675 de 2001, cuando se trata de bienes inmuebles para vivienda, ...”.*

7.- Así las cosas, a términos del citado art 26 las cuotas económicas que debe pagar por su inmueble bajo propiedad privada cada propietario depende de la **“proporción al área privada construida, indicando los factores de ponderación utilizados.”**. (subrayas y negritas sin nuestras). Refulge que **no es el área del inmueble privado, sino del área construida,** lo dice la propia ley 675, amén del precedente constitucional glosado, cuya ratio decidendi, por sabido se tiene, es de estirpe normativa y obligatoria erga omnes, los que determinan el coeficiente de copropiedad y con fundamento en este el cobro de las correspondientes cuotas económicas de administración a pagar.

En la obvia advertencia que y todo el ordenamiento, dentro del mismo los contratos, reglamentos (arts 15, 16 y 1602 del código civil), y demás disposiciones, yacen sometidas al **“principio de legalidad”**, por lo cual, la ley 675 ha de ser observada a pie juntillas en este aspecto por el reglamento exhibido por la aquí actora.

Por ende, con relación **al área construida en los bienes privados** y no con base en el área de tal cosa raíz, es que se establece un coeficiente de copropiedad, de donde, con estribo en este, de acuerdo al art 13 superior, el principio de igualdad, que en este caso tipifica asaz, se tiene que quienes tienen mayor área construida deben pagar más, que es lo que no acaece en el caso sub judice, ya que hay predios con áreas construidas mucho mayores a la del suscrito que pagan menos, lo cual riñe con la lógica, la ley y el principio de igualdad, de buena fe y de confianza legítima.

ii.- **Excepción de contrato no cumplido.**

8.- Sobre este principio en los procesos ejecutivos, es decir, **“exceptio non adimpletis contractus”**, contemplado en el art 1609 del código civil, dice la Corte

Constitucional, en fallo T-451/18, apoyada en sentencias de la Corte Suprema de Justicia, que *“El artículo 1609 del Código Civil establece que “en los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y el tiempo debidos”. Esto quiere decir que en los contratos bilaterales no se estará en mora de cumplir lo pactado mientras la contraparte no lo haya cumplido en la forma y el tiempo establecidos en los términos contractuales o la ley[105].*

*“Esta Corporación indicó que con esa disposición se busca impedir “que una de las partes quiera prevalerse del contrato y exigir a la otra su cumplimiento, mientras ella misma no cumpla o no esté dispuesta a cumplir las obligaciones que le incumben”[106]. En la sentencia T-537 de 2009 se pronunció sobre la naturaleza de la excepción de contrato no cumplido, en los siguientes términos:*

*““El contenido de esta cláusula refleja los más elementales parámetros de equidad, simetría y buena fe que deben ser entendidos como elementos connaturales a las obligaciones contractuales bilaterales[107], prescribiendo lo que es el producto de un análisis basado en la justicia material de las relaciones contractuales: si una de las partes de una relación bilateral no está en posición de cumplir las obligaciones contractuales, cómo puede exigirle a la otra el cumplimiento de la prestación debida? La idea de esta figura es brindar una posibilidad de resolución de diferencias originadas en contratos en donde se ha presentado un abandono recíproco de las prestaciones a cargo de las partes contratantes, evitando que las mismas queden en un estado de indefinición permanente. En este sentido ha manifestado*

**FRANKLIN DE J. MARTINEZ MARTINEZ**  
**ABOGADO. ESPECIALISTA EN DERECHO ADMINISTRATIVO, LABORAL Y**  
**SEGURIDAD SOCIAL.**

**LA MATUNA EDIF. BANCO CAFETERO. OF. 702 DE CARTAGENA.**  
**CEL:311-6855748. Correo electrónico: jesumart23@hotmail.com**

*la Corte Suprema “es necesario asimismo hacer ver que por obra de aquella circunstancia [el mutuo incumplimiento,] no siempre ha de quedar atascada la relación derivada del negocio y sometida en consecuencia “...a la indefinida expectativa de que -en algún tiempo- pueda ejecutarse o resolverse el contrato no cumplido por iniciativa exclusiva de aquella de las dos que considere derivar mayores ventajas del incumplimiento común, o de que la acción implacable del tiempo le da vigencia definitiva a través de la prescripción... (G. J. Tomo CXLVIII, pág. 246)[108]”[109].*

*“24. En reciente jurisprudencia -sentencia de casación SC2307-2018 del 25 de junio de 2018-[110] la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia explicó la importancia de la cláusula contenida en el artículo 1609. Para ello, primero hizo referencia a la figura de la condición resolutoria tácita contenida en el artículo 1546 del Código Civil[111], en virtud de la cual en los contratos bilaterales el contratante cumplido tiene la facultad de pedir la resolución o el cumplimiento del pacto, en uno y otro caso, con indemnización de perjuicios, frente al extremo contrario del negocio que no respetó las obligaciones adquiridas.*

*“Al respecto, expuso que “cuando las partes deben acatar prestaciones simultáneas, para hallar acierto a la pretensión judicial fincada en el canon 1546 citado, es menester que el demandante haya asumido una conducta acatadora de sus débitos, porque de lo contrario no podrá incoar la acción resolutoria o la de cumplimiento prevista en el aludido precepto, en concordancia con la exceptio non adimpleti contractus regulada en el canon 1609 de la misma obra, a cuyo tenor ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro por su lado no cumpla, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos”.*

*“Más adelante, mencionó que si la pretensión invocada no es la resolutoria sino la de cumplimiento del acuerdo, la exigencia aumenta “porque quien así lo demanda requiere haber honrado sus compromisos, aun en el supuesto de que su contraparte no lo haya hecho previamente”. Luego recordó que la solución es distinta en el evento de incumplimiento recíproco de las partes, según se trate de obligaciones simultáneas o sucesivas.*

*“Sobre este punto[112], señaló que “en ambas hipótesis, para demandar tanto la resolución como el cumplimiento, es necesario que el promotor del proceso se haya allanado a cumplir en el lugar y tiempo debidos, y en el de las segundas, además, que su incumplimiento sea posterior al del otro extremo del contrato”[113], o en otras palabras “el demandante incumplidor postrero de obligaciones sucesivas, carece de legitimación para solicitar la ejecución de un contrato bilateral, cuando no estuvo presto a cumplir en la forma y tiempo debidos, porque de una actitud pasiva, como es apenas natural entenderlo, no puede surgir el derecho a exigir de los demás que cumplan”[114].*

*“Acto seguido, la Sala Civil de ese Tribunal acotó que la razón de ser de dicha exigencia adicional, en tratándose de la solicitud judicial de cumplimiento contractual, se sustenta en que “el que pide el cumplimiento con indemnización de perjuicios sí tiene necesariamente que allanarse a cumplir él mismo, puesto que, a diferencia de lo que ocurre en aquel primer caso (demanda de resolución), en que el contrato va a DESAPARECER por virtud de la resolución impetrada, y con él las obligaciones que generó, en el segundo va a SOBREVIVIR con la plenitud de sus efectos, entre ellos la exigibilidad de las obligaciones del demandante, las que continuarán vivas y tendrán que ser cumplidas a cabalidad por éste”[115].*

-----000---

[105] Sentencia T-537 de 2009.

[106] Sentencia C-269 de 1999. La Corte citó a Ospina Fernández Guillermo y Ospina Acosta Eduardo, Teoría General de los actos o negocios jurídicos, Editorial Temis S.A. Bogotá-Colombia, 1987 Tercera Edición, pág. 62.

[107] Corte suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de octubre 11 de 1977.

[108] Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación civil, sentencia de siete de marzo de 2000, exp. 5319.

[109] Sentencia T-537 de 2009.

[110] Radicado n.º 2003-00690-01.

[111] ARTICULO 1546. “CONDICION RESOLUTORIA TÁCITA. En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios”.

[112] Reiteró la sentencia SC4420 de 8 abr. 2014, rad. 2006-00138-01.

**FRANKLIN DE J. MARTINEZ MARTINEZ**  
**ABOGADO. ESPECIALISTA EN DERECHO ADMINISTRATIVO, LABORAL Y**  
**SEGURIDAD SOCIAL.**  
**LA MATUNA EDIF. BANCO CAFETERO. OF. 702 DE CARTAGENA.**  
**CEL:311-6855748. Correo electrónico: jesumart23@hotmail.com**

[113] *Ibíd.*

[114] *Ibíd.*

[115] Reiteró las sentencias SC de 29 nov. 1978, reiterada en SC de 4 sep. 2000 rad. n° 5420, SC4420 de 2014, rad. n° 2006-00138, SC6906 de 2014, rad. n° 2001-00307-01, entre otras. ---0000--

8 bis.- Como corolario de lo expuesto y ajustándolo a la causa sub lite presente, brilla al ojo que la entidad ejecutante aquí no ha cumplido con la ley, ni con el precedente judicial, por lo cual, para demandar la ejecutante al suscrito FRANKLIN MARTÍNEZ MARTÍNEZ la compulsión que nos concita, debió primeramente cumplir con sus deberes; por tal razón su reglamento en el particular es parcializado, ilegal e inconstitucional, pues, en este postrero aspecto conculca la sentencia C- 522 de 2002 de la Corte Constitucional, de donde, **NO OBLIGA**, ya que en lo formal, puede que sea en apariencia un título de apremio, pero en lo sustancial, NO.

### ***CAPÍTULO III***

***Habida cuenta no hay sentencia en el presente plenario ejecutivo,  
el juzgador debe reexaminar el título de compulsión  
en todo momento, antes del pago.***

9.- Desarrolla el actual epígrafe la Corte Suprema de Justicia (STC 3298-2019 de 14 de marzo de 2019 (Rad T 2500022130002019-00018-01; ID 660030; M. P. Dr. Luis Armando Tolosa Villabona), con insistentes palabras del siguiente tenor, a pesar de lo ordenado en el art 430 inc. 2° del código general del proceso “*Y es que sobre el particular de la revisión oficiosa del título ejecutivo esta Sala precisó, en CSJ STC18432-2016, 15 dic. 2016, rad. 2016-00440-01, lo siguiente:*

*“Los funcionarios judiciales han de vigilar que al interior de las actuaciones procesales perennemente se denote que los diversos litigios, teleológicamente, lo que buscan es dar prevalencia al derecho sustancial que en cada caso se disputa (artículos 228 de la Constitución Política y 11 del Código General del Proceso); por supuesto, ello comporta que a los juzgadores, como directores del proceso, legalmente les asiste toda una serie de potestades, aun oficiosas, para que las actuaciones que emprendan atiendan la anotada finalidad, mismas que corresponde observarlas desde la panorámica propia de la estructura que constituye el sistema jurídico, mas no desde la óptica restringida derivada de interpretar y aplicar cada aparte del articulado de manera aislada (...).”*

*“Entre ellas, y en lo que atañe con el control que oficiosamente ha de realizarse sobre el título ejecutivo que se presenta ante la jurisdicción en pro de soportar los diferentes recaudos, ha de predicarse que si bien el precepto 430 del Código General del Proceso estipula, en uno de sus segmentos, en concreto en su inciso segundo, que «[l]os requisitos formales del título ejecutivo sólo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo. No se admitirá ninguna controversia sobre los requisitos del título que no haya sido planteada por medio de dicho recurso. En consecuencia, los defectos formales del título ejecutivo no podrán reconocerse o declararse por el juez en la sentencia o en el auto que ordene seguir adelante la ejecución, según fuere el caso», lo cierto es que ese fragmento también debe armonizarse con otros que obran en esa misma regla, así como también con otras normas que hacen parte del entramado legal, verbigracia, con los cánones 4°, 11, 42-2° y 430 inciso 1° ejúsdem, amén del mandato constitucional enantes aludido (...).”*

*“Por ende, mal puede olvidarse que así como el legislador estipuló lo ut supra preceptuado, asimismo en la última de las citadas regulaciones, puntualmente en su inciso primero, determinó que «[p]resentada la demanda acompañada de documento que preste mérito ejecutivo, el juez librará mandamiento ordenando al demandado que cumpla la obligación en la forma pedida, si fuere procedente, o en la que aquel considere legal» (...).”*

*“De ese modo las cosas, todo juzgador, no cabe duda, está habilitado para volver a estudiar, incluso ex officio y sin límite en cuanto atañe con ese preciso tópic, el título que se presenta como soporte del recaudo, pues tal proceder ha de adelantarlo tanto al analizar, por vía de impugnación, la orden de apremio impartida cuando la misma es de ese modo rebatida, como también a la hora de emitir el fallo con que finiquite lo atañadero con ese escrutinio*

**FRANKLIN DE J. MARTINEZ MARTINEZ**  
**ABOGADO. ESPECIALISTA EN DERECHO ADMINISTRATIVO, LABORAL Y**  
**SEGURIDAD SOCIAL.**

**LA MATUNA EDIF. BANCO CAFETERO. OF. 702 DE CARTAGENA.**  
**CEL:311-6855748. Correo electrónico: jesumart23@hotmail.com**

*judicial, en tanto que ese es el primer aspecto relativamente al cual se ha de pronunciar la jurisdicción, ya sea a través del juez a quo, ora por el ad quem (...)*”.

*“Y es que, como la jurisprudencia de esta Sala lo pregonó en plurales oportunidades relativamente a lo al efecto demarcado por el Código de Procedimiento Civil, lo cual ahora también hace en punto de las reglas del Código General del Proceso, para así reiterar ello de cara al nuevo ordenamiento civil adjetivo, ese proceder es del todo garantista de los derechos sustanciales de las partes trabadas en contienda, por lo que no meramente se erige como una potestad de los jueces, sino más bien se convierte en un «deber» para que se logre «la igualdad real de las partes» (artículos 4º y 42-2º del Código General del Proceso) y «la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial» (artículo 11º ibidem) (...)*”.

*“Ese entendido hace arribar a la convicción de que el fallador mal puede ser un convidado de piedra del litigio, sino que, en cambio, antes que otra cosa, tiene que erigirse dentro del juicio en un defensor del bien superior de la impartición de justicia material. Por tanto, así la cita jurisprudencial que a continuación se transcribe haya sido proferida bajo el derogado Código de Procedimiento Civil, la misma cobra plena vitalidad para predicar que del mismo modo, bajo la vigencia del Código General del Proceso: [T]odo juzgador, sin hesitación alguna, [...] sí está habilitado para estudiar, aun oficiosamente, el título que se presenta como soporte del pretense recaudo ejecutivo, pues tal proceder ha de adelantarlo tanto al analizar, por vía de impugnación, la orden de apremio dictada cuando la misma es rebatida, y ello indistintamente del preciso trasfondo del reproche que haya sido efectuado e incluso en los eventos en que las connotaciones jurídicas de aquel no fueron cuestionadas, como también a la hora de emitir el fallo de fondo con que finiquite lo atañadero con ese escrutinio judicial, en tanto que tal es el primer tópico relativamente al cual se ha de pronunciar a fin de depurar el litigio de cualesquiera irregularidad sin que por ende se pueda pregonar extralimitación o desafuero en sus funciones, máxime cuando el proceso perennemente ha de darle prevalencia al derecho sustancial (artículo 228 Superior) (...)*”.

*“(...)”.* “En conclusión, la hermenéutica que ha de dársele al canon 430 del Código General del Proceso no excluye la «potestad-deber» que tienen los operadores judiciales de revisar «de oficio» el «título ejecutivo» a la hora de dictar sentencia, ya sea esta de única, primera o segunda instancia (...), dado que, como se precisó en CSJ STC 8 nov. 2012, rad. 2012-02414-00, «en los procesos ejecutivos es deber del juez revisar los términos interlocutorios del mandamiento de pago, en orden a verificar que a pesar de haberse proferido, realmente se estructura el título ejecutivo (...) Sobre esta temática, la Sala ha indicado que “la orden de impulsar la ejecución, objeto de las sentencias que se profieran en los procesos ejecutivos, implica el previo y necesario análisis de las condiciones que le dan eficacia al título ejecutivo, sin que en tal caso se encuentre el fallador limitado por el mandamiento de pago proferido al comienzo de la actuación procesal (...)”.

*“De modo que la revisión del título ejecutivo por parte del juez, para que tal se ajuste al canon 422 del Código General del Proceso, debe ser preliminar al emitirse la orden de apremio y también en la sentencia que, con posterioridad, decida sobre la litis, inclusive de forma oficiosa (...)”.*

*“Y es que, valga precisarlo, el legislador lo que contempló en el inciso segundo del artículo 430 del Código General del Proceso fue que la parte ejecutada no podía promover defensa respecto del título ejecutivo sino por la vía de la reposición contra el mandamiento de pago, cerrándole a ésta puertas a cualquier intento ulterior de que ello se ventile a través de excepciones de fondo, en aras de propender por la economía procesal, entendido tal que lejos está de erigirse en la prohibición que incorrectamente vislumbró el tribunal constitucional a quo, de que el juzgador natural no podía, motu proprio y con base en las facultades de dirección del proceso de que está dotado, volver a revisar, según le atañe, aquel a la hora de dictar el fallo de instancia; otro entendido de ese precepto sería colegir inadmisiblemente que el creador de la ley lo que adoptó fue la ilógica regla de que de haberse dado el caso de librarse orden de apremio con alguna incorrección, ello no podía ser enmendado en manera alguna, razonamiento que es atentatorio de la primacía del derecho sustancial sobre las ritualidades que es postulado constitucional y que, por ende, no encuentra ubicación en la estructura del ordenamiento jurídico al efecto constituido (...)*”.

#### **CAPÍTULO IV**

**FRANKLIN DE J. MARTINEZ MARTINEZ**  
**ABOGADO. ESPECIALISTA EN DERECHO ADMINISTRATIVO, LABORAL Y**  
**SEGURIDAD SOCIAL.**

**LA MATUNA EDIF. BANCO CAFETERO. OF. 702 DE CARTAGENA.**  
**CEL:311-6855748. Correo electrónico: jesusmart23@hotmail.com**

***SE DESDEÑA EL FALLO DEL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO EN***  
***LO REFERENTE A DESDE CUANDO SE DEBEN LAS CUOTAS DE***  
***ADMINISTRACIÓN.***

10.- Se avisora en la liquidación del crédito aprobada, que la misma no debe efectuarse a partir del mes de julio de 2010, sino a partir del día 4 de octubre de 2013, fecha en la cual fue adjudicado el bien inmueble Cabaña 10 distinguido con F.M.I. No. 080-1237, así lo determina el auto proferido por el Juzgado Noveno Civil del Circuito de Barranquilla, tal como consta en el Certificado de Libertad y Tradición del bien inmueble en mención.

11.- Se encuentra probado procesalmente, es que no soy solidario con respecto al anterior propietario del bien inmueble con F.M.I. No. 080-1237 frente a las expensas causadas antes de la ejecutoria del auto de fecha 4 de octubre de 2013, de conformidad con lo decidido por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Santa Marta en sentencia de segunda instancia, proferida el día 22 de junio de 2018, dentro del proceso verbal instaurado por el suscrito en contra la Copropiedad COMUNIDAD CABAÑAS DE TAHITI, por medio del cual se resolvió lo siguiente:

*“1- REVOCAR la sentencia dictada por el Juzgado Séptimo Civil Municipal de esta ciudad en audiencia celebrada el 14 de julio de 2017 dentro del proceso verbal que promovió el señor FRANKLIN DE JESUS MARTINEZ MARTINEZ, contra la propiedad horizontal COMUNIDAD CABAÑAS DE TAHITI, con reconvención promovida por ésta contra el aludido señor, de conformidad con lo expuesto en precedencia.*

*2- DENEGAR las pretensiones efectuadas por la propiedad horizontal COMUNIDAD CABAÑAS DE TAHITI en la demanda de reconvención que formuló contra el señor FRANKLIN MARTINEZ MARTINEZ.*

3- (...).

*4- En consecuencia, declárese que el señor FRANKLIN MARTINEZ MARTINEZ no es solidario con el anterior propietario del bien con F.M.I. No. 080-1237 frente a las expensas causadas antes de la ejecutoria del auto del 4 de octubre de 2013, a través del cual le fue adjudicado por cuenta del crédito el bien identificado con F. M.I. No. 080-1237.*

5- (...). (Negrilla nuestro).

12.- La parte ejecutante y el Juez de la causa, está desconociendo el precedente jurisprudencial, al pretender liquidar y aprobar el crédito desde el mes de julio de 2010, cuando existe una sentencia ejecutoriada que determinó que no soy solidario con el anterior propietario del bien inmueble con F.M.I. No. 080-1237 de las **expensas causadas antes del auto de fecha 4 de octubre de 2013.**

El juez de instancia al proferir el auto de fecha 2 de mayo de 2023, distorsiona la sentencia de segunda instancia, así se puede inferir en unos de sus apartes: “Ahora bien, una vez revisada la liquidación del crédito presentada por la parte actora, se tiene como fecha inicial el mes de julio de 2010, respetando así lo consagrado en el numeral 2 de la sentencia del **22 de enero de 2018...**”, aseveración que desconoce flagrantemente el contenido de la sentencia de fecha **22 de junio de 2018**, proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Santa Marta, en ese orden de ideas, el juzgador está conculcando unos derechos que fueron reconocidos en la instancia judicial.

Con respecto al precedente judicial, me permito citar la sentencia C-634 de 2011, en la cual se determina lo siguiente:

**“JURISPRUDENCIA CONSTITUCIONAL-Carácter vinculante para las autoridades/JURISPRUDENCIA COMO FUENTE FORMAL DEL DERECHO-**

**FRANKLIN DE J. MARTINEZ MARTINEZ**  
**ABOGADO. ESPECIALISTA EN DERECHO ADMINISTRATIVO, LABORAL Y**  
**SEGURIDAD SOCIAL.**  
**LA MATUNA EDIF. BANCO CAFETERO. OF. 702 DE CARTAGENA.**  
**CEL:311-6855748. Correo electrónico: jesumart23@hotmail.com**

Reconocimiento/**CARACTER VINCULANTE DE LA JURISPRUDENCIA CONSTITUCIONAL**-Razones en que se fundamenta/**ACTIVIDAD CREADORA DE DERECHO POR PARTE DE LOS JUECES CON EL PRINCIPIO DEMOCRATICO**-Compatibilidad/**SOLUCION DE CONTROVERSIAS EN SEDE JURISDICCIONAL**-Reglas aplicables/**CARACTER VINCULANTE DE LOS PRECEDENTES DE LAS ALTAS CORTES**-Se explica a partir de la aplicación de los principios básicos del Estado Constitucional, como la igualdad y seguridad jurídica.

*El reconocimiento de la jurisprudencia como fuente formal de derecho, opción adoptada por el legislador en la norma demandada, se funda en una postura teórica del Derecho que parte de considerar que los textos normativos, bien sea constitucionales, legales o reglamentarios, carecen de un único sentido, obvio o evidente, sino que solo dan lugar a reglas o disposiciones normativas, estas sí dotadas de significado concreto, previo un proceso de interpretación del precepto. Esta interpretación, cuando es realizada por autoridades investidas de facultades constitucionales de unificación de jurisprudencia, como sucede con las altas cortes de justicia, adquiere carácter vinculante. La necesidad de otorgar esa fuerza obligatoria a los precedentes se explica a partir de varias razones”.*

Así mismo las autoridades administrativas y judiciales están sujetas al imperio de la ley, tal y como se determina en la sentencia en mención, así:

**ACTIVIDAD JUDICIAL**-Sujeción al imperio de la ley/**IMPERIO DE LA LEY**-Adecuada interpretación del concepto/**RATIO DECIDENDI DE LAS DECISIONES QUE UNIFICAN JURISPRUDENCIA**-Alcance/**SUJECION DE LA ACTIVIDAD JUDICIAL AL IMPERIO DE LA LEY**-Aplicación del conjunto de normas constitucionales y legales, valores, objetivos, incluida la interpretación jurisprudencial de los máximos órganos judiciales.

*La definición de las reglas de derecho que aplican las autoridades administrativas y judiciales pasa un proceso interpretativo previo, en el que armoniza el mandato legal particular con el plexo de derechos, principios y valores constitucionales relacionados con el caso, junto con los principios rectores que ordenan la materia correspondiente. A su vez, cuando esta labor es adelantada por aquellas máximas instancias de justicia, que tienen la función constitucional de unificar jurisprudencia con carácter de autoridad, las subreglas resultantes son vinculantes, siendo el sustento de esa conclusión la naturaleza imperativa que la Carta confiere a la Constitución y a la ley. En términos simples, el deber de acatar los mandatos superiores y legales incorpora, de suyo, el mandato imperativo de asumir como reglas formales de derecho las decisiones que unifican jurisprudencia y/o hacen tránsito a cosa juzgada constitucional, en tanto la ratio decidendi de esas sentencias contienen las subreglas que, mediante la armonización concreta de las distintas fuentes de derecho, dirimen los conflictos sometidos al conocimiento de las autoridades judiciales y administrativas. Esta disciplina jurisprudencial, a su vez, garantiza la vigencia de principios nodales para el Estado Constitucional, como la seguridad jurídica y la igualdad de trato ante las autoridades. Sintetizando las decisiones de esta Corporación que han asumido el tópico en comento, señaló cómo “...[u]na interpretación adecuada del imperio de la ley a que se refiere el artículo 230 constitucional, significa para la jurisprudencia constitucional que la sujeción de la actividad judicial al imperio de la ley, no puede entenderse en términos reducidos como referida a la aplicación de la legislación en sentido formal, sino que debe entenderse referida a la aplicación del conjunto de normas constitucionales y legales, valores y objetivos, incluida la interpretación jurisprudencial de los máximos órganos judiciales, la cual informa la totalidad del ordenamiento jurídico. || Sobre este tema, ha resaltado la Corte que (i) la intención del constituyente ha sido darle clara y expresa prevalencia a las normas constitucionales –art. 4º Superior- y con ella a la aplicación judicial directa de sus contenidos; (ii) que esto debe encontrarse en armonía con la aplicación de la ley misma en sentido formal, es decir, dictada por el Legislador; la cual debe ser interpretada a partir de los valores, principios, objetivos y derechos consagrados en la Constitución; (iii) que por tanto es la Carta Política la que cumple por excelencia la función integradora del ordenamiento; (iv) que esta responsabilidad recae en todos las autoridades públicas, especialmente en los jueces de la república, y de manera especial en los más altos tribunales; (v) que son por tanto la Constitución y la ley los puntos de partida de la interpretación*

**FRANKLIN DE J. MARTINEZ MARTINEZ**  
**ABOGADO. ESPECIALISTA EN DERECHO ADMINISTRATIVO, LABORAL Y**  
**SEGURIDAD SOCIAL.**  
**LA MATUNA EDIF. BANCO CAFETERO. OF. 702 DE CARTAGENA.**  
**CEL:311-6855748. Correo electrónico: jesumart23@hotmail.com**

*judicial; (vi) que precisamente por esta sujeción que las autoridades públicas administrativas y judiciales deben respetar el precedente judicial o los fundamentos jurídicos mediante los cuales se han resuelto situaciones análogas anteriores; (vii) que esta sujeción impone la obligación de respetar el principio y derecho de igualdad tratando igual los casos iguales; (viii) que mientras no exista un cambio de legislación, persiste la obligación de las autoridades públicas de respetar el precedente judicial de los máximos tribunales, en todos los casos en que siga teniendo aplicación el principio o regla jurisprudencial; (ix) que no puede existir un cambio de jurisprudencia arbitrario, y que el cambio de jurisprudencia debe tener como fundamento un cambio verdaderamente relevante de los presupuestos jurídicos, sociales existentes y debe estar suficientemente argumentado a partir de razonamientos que ponderen los bienes jurídicos protegidos en cada caso; (x) que en caso de falta de precisión o de contradicción del precedente judicial aplicable, corresponde en primer lugar al alto tribunal precisar, aclarar y unificar coherentemente su propia jurisprudencia; y (xi) que en estos casos corresponde igualmente a las autoridades públicas administrativas y a los jueces, evidenciar los diferentes criterios jurisprudenciales existentes para fundamentar la mejor aplicación de los mismos, desde el punto de vista del ordenamiento jurídico en su totalidad, “y optar por las decisiones que interpreten de mejor manera el imperio de la ley” para el caso en concreto”.*

**“IMPERIO DE LA LEY-Sujeción de las autoridades administrativas y judiciales**

**AUTORIDAD JUDICIAL**-Requisitos estrictos para apartarse del precedente jurisprudencial/**AUTORIDAD ADMINISTRATIVA**-Acatamiento del precedente jurisprudencial es estricto, sin que resulte admisible la opción de apartarse del mismo.

*La Corte también refirió al grado de vinculación para las autoridades judiciales del precedente jurisprudencial emitido por las altas cortes. Resulta válido que dichas autoridades, merced de la autonomía que les reconoce la Carta Política, puedan en eventos concretos apartarse del precedente, pero en cualquier caso esa opción argumentativa está sometida a estrictos requisitos, entre otros (i) hacer explícitas las razones por las cuales se aparte de la jurisprudencia en vigor sobre la materia objeto de escrutinio judicial; y (ii) demostrar suficientemente que la interpretación alternativa que se ofrece desarrolla de mejor manera los derechos, principios y valores constitucionales. Esta opción, aceptada por la jurisprudencia de este Tribunal, está sustentada en reconocer que el sistema jurídico colombiano responde a una tradición de derecho legislado, la cual matiza, aunque no elimina, el carácter vinculante del precedente, lo que no sucede con otros modelos propios del derecho consuetudinario, donde el precedente es obligatorio, basado en el principio del stare decisis. Sin embargo, debe resaltarse que la opción en comento en ningún modo habilita a las autoridades judiciales para, en el ejercicio distorsionado de su autonomía, opten por desconocer el precedente, tanto de carácter vertical como horizontal, ante la identidad de supuestos jurídicos y fácticos relevantes, sin cumplir con los requisitos antes mencionados. Por lo tanto, resultarán inadmisibles, por ser contrarias a los principios de igualdad, legalidad y seguridad jurídica, posturas que nieguen la fuerza vinculante prima facie del precedente, fundamenten el cambio de jurisprudencia en un simple arrepentimiento o cambio de parecer, o sustenten esa decisión en el particular entendimiento que el juez o tribunal tengan de las reglas formales de derecho aplicables al caso. En otras palabras, para que la objeción al precedente jurisprudencial resulte válida, conforme a la perspectiva expuesta, deberá demostrarse a que esa opción es imperiosa, en tanto concurren razones sustantivas y suficientes para adoptar esta postura, en tanto el arreglo jurisprudencial existente se muestra inaceptable. Estas razones, a su vez, no pueden ser otras que lograr la vigencia de los derechos, principios y valores constitucionales. En cambio, cuando el desconocimiento del precedente solo obedece a una actuación arbitraria del funcionario judicial, se está ante un abierto desconocimiento del principio de legalidad, sometido a las sanciones y demás consecuencias jurídicas que el ordenamiento reserva para conductas de esa naturaleza. Incluso, la Corte ha reconocido que tales decisiones arbitrarias, que desconocen injustificadamente el contenido y alcance de una regla jurídica, fijada con criterio de autoridad por una alta corte, puede configurar el delito de prevaricato, puesto que en esos casos no solo se está ante la ausencia de disciplina jurisprudencial, sino también ante una decisión que se aparte radicalmente del orden jurídico. No sucede lo mismo cuando se trata de autoridades administrativas. En este caso, habida cuenta que esos funcionarios carecen*



**FRANKLIN DE J. MARTINEZ MARTINEZ**  
**ABOGADO. ESPECIALISTA EN DERECHO ADMINISTRATIVO, LABORAL Y**  
**SEGURIDAD SOCIAL.**  
**LA MATUNA EDIF. BANCO CAFETERO. OF. 702 DE CARTAGENA.**  
**CEL:311-6855748. Correo electrónico: jesusmart23@hotmail.com**



AA 7134565

Departamento N°	Coficiente de Cuota de	
	Construida	copropiedad Administración
Departamento N° 1:	118	0.028325
Departamento N° 2:	159	0.031205
Departamento N° 3:	127	0.030185
Departamento N° 4:	94	0.020163
Departamento N° 5:	64	0.020163
Departamento N° 6:	178	0.042727
Departamento N° 7:	92	0.019883
Departamento N° 8:	81	0.019443
Departamento N° 9:	108	0.025924
Departamento N° 10:	100	0.024004
Departamento N° 11:	128	0.030725
Departamento N° 12:	142	0.034085
Departamento N° 13:	122	0.029283
Departamento N° 14:	131	0.031445
Departamento N° 15:	135	0.032405
Departamento N° 16:	302	0.072492 ✓
Departamento N° 17:	277	0.066491
Departamento N° 18:	290	0.069611 ✓

Rafael Urbina Guerrero  
MUTUO SECUNDO

La COPROPIEDAD CABAÑAS DE TAHITI se niega en acatar la ley, para soportar dicha aseveración, se tienen las certificaciones que la COPROPIEDAD CABAÑAS DE TAHITI, donde relaciona la deuda que tiene el propietario de la cabaña No. 10, los cuales hacen referencia que el cobro de las cuotas de administración, se realizan con base en el área total del lote que corresponde a 254.88 M2.

### **CAPÍTULO VI**

#### ***Solicitud de desistimiento tácito ignorada por su respetada Señoría.***

**14.-** Ciertamente, si se revisa el actual plenario de apremio, refulge con luz solar que hiera la vista, han transcurrido más de las (2) dos añadas de que habla el art. 317 del C.G.P aplicable en estas ocurrencias.

Por ende, se denota la desidia de la parte activa y ante ello, es palmario la procedencia de la declaración de desistimiento tácito por mandamiento legal y no se hizo por su señoría.

De cara a tal preclusión, ya finiquitó su competencia, dada la aplicación analógica del art 121 del CGP, el seguir adelantando este proceso.

En el mismo sentido el Tribunal Superior de Santa Marta en el proceso ejecutivo con Radicación No 2017-00156.00, a través de providencia de 30 de enero de 2023.

En el auto objeto de recurso, el Juez guardo silencio respecto a dos (02) solicitudes de desistimiento tácito presentados por la parte ejecutada, los cuales me permito referenciar:

A. Solicitud de desistimiento tácito de fecha 27 de enero de 2022, radicada el mismo día de manera virtual al correo del despacho. Dicha solicitud se fundamenta en lo siguiente:

*1.- “Dentro del proceso referenciado, se evidencia la falta de impulso procesal imputable a la parte demandante, inactividad que se viene gestando desde el 25 de noviembre de 2019 hasta el día 27 de enero del 2022. 2.- La inactividad del proceso que hoy nos ocupa, tiene un término superior a los dos (2) años configurándose el desistimiento tácito que predica la norma. 3.- Realizado el ejercicio aritmético para el conteo de los términos de inactividad del proceso, podemos aseverar que nos encontramos dentro de un término*

**FRANKLIN DE J. MARTINEZ MARTINEZ**  
**ABOGADO. ESPECIALISTA EN DERECHO ADMINISTRATIVO, LABORAL Y**  
**SEGURIDAD SOCIAL.**  
**LA MATUNA EDIF. BANCO CAFETERO. OF. 702 DE CARTAGENA.**  
**CEL:311-6855748. Correo electrónico: jesumart23@hotmail.com**

*superior a los DOS (2) años, configurándose el desistimiento tácito enunciado en el numeral 2, literal b del artículo 317 del C.G.P. 4.- El impulso procesal que deprecamos corresponde al ejecutante, por lo tanto, la consecuencia de dicha desidia es el desistimiento tácito que estamos solicitando.”*

B. Solicitud de desistimiento tácito radicado el día 28 de julio de 2022 de manera virtual al correo del despacho. Dicha solicitud se fundamenta en lo siguiente:

*1.- “Dentro del proceso referenciado, se evidencia la falta de impulso procesal imputable a la parte demandante, inactividad que se viene gestando desde el 25 de noviembre de 2019 hasta el día 28 de JULIO del 2022. 2.- La inactividad del proceso que hoy nos ocupa, tiene un término superior a los dos (2) años configurándose el desistimiento tácito que predica la norma. 3.- Realizado el ejercicio aritmético para el conteo de los términos de inactividad del proceso, podemos aseverar que nos encontramos dentro de un término superior a los DOS (2) años, configurándose el desistimiento tácito enunciado en el numeral 2, literal b del artículo 317 del C.G.P. 4.- El impulso procesal que deprecamos corresponde al ejecutante, por lo tanto, la consecuencia de dicha desidia es el desistimiento tácito que estamos solicitando.”*

De conformidad con lo anterior, y observando el expediente digitalizado, que fue compartido por el Juzgado el día 20 de abril de 2023, se evidencia que solo hay en dicho expediente una solicitud de desistimiento tácito que corresponde al de fecha 27 de enero de 2022, omitiendo registrar la solicitud de fecha 28 de julio de 2022.

De conformidad con la norma procesal, artículos 109, 122 y 123 del Código General del Proceso, se debe garantizar la integridad del expediente, no se debe omitir el registro de cualquier actuación que atañe al proceso. El expediente es la materialización de lo que ha sucedido en el proceso, las actuaciones que no se registren allí, no existen. Se debe garantizar que las solicitudes presentadas por las partes deben reposar en el expediente, o de lo contrario se estaría violando el debido proceso.

Desde otra arista, en la providencia objeto de recurso de reposición y apelación se omite resolver dichas solicitudes de desistimiento tácito, configurando la violación al debido proceso e igualdad de las partes, toda vez que las solicitudes de marras fueron presentadas primigeniamente que la “liquidación actualizada del crédito” presentada por la parte ejecutante, es decir, el día 17 de agosto de 2022. Los asuntos se resuelven en el orden de su radicación.

## **CAPÍTULO VII**

### **LOS JUECES EN SUS DECISIONES DEBEN AUXILIARSE DE PERITOS**

En el artículo 42 del C.G.P., menciona que uno de los deberes del juez es “Emplear los poderes que este código le concede en materia de pruebas de oficio para verificar los hechos alegados por las partes.”. por otro lado, el artículo 234 del C.G.P. habla de peritación de entidades y dependencias oficiales, determinando que: “Los jueces podrán solicitar, de oficio o a petición de parte los servicios de entidades y dependencias oficiales para peritaciones que versen sobre materias propias de la actividad de aquellas. Con tal fin las decretará y ordenará librar el oficio respectivo para que el director de las mismas designe el funcionario o los funcionarios que deben rendir el dictamen.”. Por último, véase el artículo 446 del C.G.P, cuyo parágrafo dice: “el Consejo Superior de la Judicatura implementará los mecanismos necesarios para apoyar a los jueces en lo relacionado con la liquidación de créditos”.

De lo anterior se concluye que, los jueces deben verificar los hechos alegados por las partes y para ello tiene herramientas en materia de pruebas para cumplir con dicho mandato. En el sub judice nos referimos al memorial de la parte ejecutante que “actualiza liquidación del crédito”.

**FRANKLIN DE J. MARTINEZ MARTINEZ**  
**ABOGADO. ESPECIALISTA EN DERECHO ADMINISTRATIVO, LABORAL Y**  
**SEGURIDAD SOCIAL.**  
**LA MATUNA EDIF. BANCO CAFETERO. OF. 702 DE CARTAGENA.**  
**CEL:311-6855748. Correo electrónico: jesumart23@hotmail.com**

Al leer detenidamente el auto en cuestión, percibimos que el juez no verificò si en realidad la liquidación presentada por el demandante estaba correcta o tenia yerros aritméticos, mucho menos se observa que se utilizaran peritos para la verificación de dicha liquidación. En asuntos matemáticos, los profesionales idóneos no son los abogados, estos últimos deben hacer uso de la interdisciplinarietà para llegar a la verdad sobre operaciones matemáticas.

El C.G.P faculta al juez para hace uso de todas aquellas herramientas procesales para corroborar lo que tiene en estudio.

**CAPITULO VIII**

**CONCLUSIÓN**

- i).- Visto está que no hay título de ejecución;
- ii) – Desdeña su decisión la del Juzgado Tercero civil del Circuito que alude a desde cuando se debe cobrar la cuota de administración, habida cuenta que se adquiere por este servidor a través de remate el inmueble de marras; sin embargo, no dice nada más al respecto, o sea, sobre el coeficiente de copropiedad; de donde,
- iii) No reexamina el juzgador el título de compulsión, montado exclusivamente en la providencia de seguir adelante la ejecución.
- iv) Desdeña el fallo del Juzgado Tercero Civil del Circuito de Santa Marta Mgdalena.
- v) Omite resolver el desistimiento tácito incoado oportunamente al despacho
- vi) Ignora la utilización de peritos para corroborar la liquidación incoada por la ejecurante.

**CAPITULO IX**

**FUNDAMENTOS DE DERECHOS**

Derecho al Debido Proceso: Consagrado en el Art. 29 de la Constitución Política; Derecho de garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución Art. 2º y 4º de la C. P; artículos 25, 26, 27 y 28 de la L. 675 de 2001 y artículos 9, 16, 1519, 1524 y 1602 del C. C; Derecho de las Garantías Judiciales: Art. 10 de la Declaración Universal de Derechos Humanos; Art. 14 numeral 1º del Pacto de Derechos Civiles y Políticos; Arts. 18 de la Declaración Americana sobre los Derechos y Deberes del Hombre; Art. 5º literal a) de la Convención Internacional sobre todas las formas de discriminación racial; Arts. 29, 58, 228 y 229 de la Constitución Política y Derecho a la igualdad de oportunidades procesales y a ser Juzgado conforme a las Leyes vigentes, art. 13 y 29 de la C. N; artículos 176 y 178 del C. G. P y artículos 2º numerales 1, 2, 3 y 5º y art. 25, 26, 27 y 28 de la L. 675 de 2001.

**PRINCIPIO PRO HOMINE-Alcance/PRINCIPIO PRO HOMINE-Concepto/PRINCIPIO PRO PERSONA-Concepto/PRINCIPIO PRO PERSONA-Alcance.**

*El Estado colombiano, a través de los jueces y demás asociados, por estar fundado en el respeto de la dignidad humana (artículo 1º de la Constitución) y tener como fines garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes (artículo 2º), tiene la obligación de preferir, cuando existan dos interpretaciones posibles de una disposición, la que más favorezca la dignidad humana. Esta obligación se ha denominado por la doctrina y la jurisprudencia “principio de interpretación pro homine” o “pro persona”. A este principio se ha referido esta Corporación en los siguientes términos: “El principio de interpretación <pro homine>, impone aquella interpretación de las normas jurídicas que sea más favorable al hombre y sus derechos, esto es, la prevalencia de aquella interpretación que propenda por el respeto de la dignidad humana y consecuentemente por la protección, garantía y promoción de los derechos humanos y de los derechos fundamentales consagrados a nivel constitucional”. Éste es entonces un criterio de interpretación que se fundamenta en las obligaciones contenidas en los artículos 1º y 2º de la Constitución antes citados y en el artículo 93, según el cual los derechos y deberes contenidos en la Constitución se deben interpretar de conformidad con los tratados sobre derechos humanos ratificados por Colombia. En lo que tiene que ver con los derechos,*

**FRANKLIN DE J. MARTINEZ MARTINEZ**  
**ABOGADO. ESPECIALISTA EN DERECHO ADMINISTRATIVO, LABORAL Y**  
**SEGURIDAD SOCIAL.**  
**LA MATUNA EDIF. BANCO CAFETERO. OF. 702 DE CARTAGENA.**  
**CEL:311-6855748. Correo electrónico: jesumart23@hotmail.com**

*los mencionados criterios hermenéuticos se estipulan en el artículo 5° del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos y el artículo 29 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos. Adicionalmente, se debe afirmar que estos criterios configuran parámetro de constitucionalidad, pues impiden que de una norma se desprendan interpretaciones restrictivas de los derechos fundamentales. El principio pro persona, impone que “sin excepción, entre dos o más posibles análisis de una situación, se prefiera [aquella] que resulte más garantista o que permita la aplicación de forma más amplia del derecho fundamental”.*

### **PRINCIPIO DE LEGALIDAD**

Todo acto privado está sujeto a la ley. Al respecto es necesario precisar el alcance constitucional y legal que debe aplicarse al sub judice.

El artículo 4° de la C. P, prevé: SUPREMACÍA NORMATIVA DE LA CONSTITUCIÓN

La Constitución es norma de normas. En todo caso de incompatibilidad entre la Constitución y la ley u otra norma jurídica, se aplicará las disposiciones constitucionales.

Es deber de los nacionales y de los extranjeros en Colombia acatar la Constitución y las leyes, y respetar y obedecer a las autoridades.

Em sentencia C- 157 de 1998, la C. C, precisó” En un estado social de derecho en donde el ejercicio del poder está supeditado a la observancia de la Constitución y al imperio de la legalidad, es esencial el respeto por la eficacia material de la normatividad creada por el legislador y de los actos administrativos que dentro del marco de sus respectivas competencias expiden las diferentes autoridades en cumplimiento de los cometidos o tareas a ellas asignadas. En efecto, resulta paradójico que muchas veces las normas quedan escritas, es decir, no tienen ejecución o concreción práctica en la realidad, de modo que el proceso legislativo y su producto se convierte a menudo en inoperantes e inútiles.

Por su parte el artículo 6° es del siguiente tenor. Principio de responsabilidad jurídica de los particulares y los servidores públicos.

Los particulares solo son responsables ante las autoridades por infringir la Constitución y las leyes. Los servidores públicos lo son por la misma causa y por omisión o extralimitación en el ejercicio de sus funciones.

## **CODIGO GENERAL DEL PROCESO**

**ARTÍCULO 7o. LEGALIDAD.** Los jueces, en sus providencias, están sometidos al imperio de la ley. Deberán tener en cuenta, además, la equidad, la costumbre, la jurisprudencia y la doctrina.

Cuando el juez se aparte de la doctrina probable, estará obligado a exponer clara y razonadamente los fundamentos jurídicos que justifican su decisión. De la misma manera procederá cuando cambie de criterio en relación con sus decisiones en casos análogos.

El proceso deberá adelantarse en la forma establecida en la ley.

**ARTÍCULO 11. INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS PROCESALES.** Al interpretar la ley procesal el juez deberá tener en cuenta que el objeto de los procedimientos es la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial. Las dudas que surjan en la interpretación de las normas del presente código deberán aclararse mediante la aplicación de los principios constitucionales y generales del derecho procesal garantizando en todo caso el debido proceso, el derecho de defensa, la igualdad de las partes y los demás derechos constitucionales fundamentales. El juez se abstendrá de exigir y de cumplir formalidades innecesarias.

**ARTÍCULO 12. VACÍOS Y DEFICIENCIAS DEL CÓDIGO.** Cualquier vacío en las disposiciones del presente código se llenará con las normas que regulen casos análogos. A

**FRANKLIN DE J. MARTINEZ MARTINEZ**  
**ABOGADO. ESPECIALISTA EN DERECHO ADMINISTRATIVO, LABORAL Y**  
**SEGURIDAD SOCIAL.**  
**LA MATUNA EDIF. BANCO CAFETERO. OF. 702 DE CARTAGENA.**  
**CEL:311-6855748. Correo electrónico: jesumart23@hotmail.com**

falta de estas, el juez determinará la forma de realizar los actos procesales con observancia de los principios constitucionales y los generales del derecho procesal, procurando hacer efectivo el derecho sustancial.

**ARTÍCULO 13. OBSERVANCIA DE NORMAS PROCESALES.** Las normas procesales son de orden público y, por consiguiente, de obligatorio cumplimiento, y en ningún caso podrán ser derogadas, modificadas o sustituidas por los funcionarios o particulares, salvo autorización expresa de la ley.

Las estipulaciones de las partes que establezcan el agotamiento de requisitos de procedibilidad para acceder a cualquier operador de justicia no son de obligatoria observancia. El acceso a la justicia sin haberse agotado dichos requisitos convencionales, no constituirá incumplimiento del negocio jurídico en donde ellas se hubiesen establecido, ni impedirá al operador de justicia tramitar la correspondiente demanda.

Las estipulaciones de las partes que contradigan lo dispuesto en este artículo se tendrán por no escritas.

**ARTÍCULO 14. DEBIDO PROCESO.** El debido proceso se aplicará a todas las actuaciones previstas en este código. Es nula de pleno derecho la prueba obtenida con violación del debido proceso.

**ARTÍCULO 42. DEBERES DEL JUEZ.** Son deberes del juez:

2. Hacer efectiva la igualdad de las partes en el proceso, usando los poderes que este código le otorga.

3. Prevenir, remediar, sancionar o denunciar por los medios que este código consagra, los actos contrarios a la dignidad de la justicia, lealtad, probidad y buena fe que deben observarse en el proceso, lo mismo que toda tentativa de fraude procesal.

**4. Emplear los poderes que este código le concede en materia de pruebas de oficio para verificar los hechos alegados por las partes.**

**5. Adoptar las medidas autorizadas en este código para sanear los vicios de procedimiento o precaverlos, integrar el litisconsorcio necesario e interpretar la demanda de manera que permita decidir el fondo del asunto. Esta interpretación debe respetar el derecho de contradicción y el principio de congruencia.**

12. Realizar el control de legalidad de la actuación procesal una vez agotada cada etapa del proceso.

**ARTÍCULO 132. CONTROL DE LEGALIDAD.** Agotada cada etapa del proceso el juez deberá realizar control de legalidad para corregir o sanear los vicios que configuren nulidades u otras irregularidades del proceso...

## CAPITULO X

### PETICIÓN

Teniendo en cuenta lo anteriormente esgrimido, reitero mi solicitud en el sentido de revocar el proveído de fecha 2 de mayo de 2023.

Que, como consecuencia de lo anterior, sírvase atender las consideraciones que se han puesto de presente por el recurrente.

Corolario con lo anterior, sírvase escuchar las objeciones de la liquidación del crédito planteada por la parte ejecutada.

**FRANKLIN DE J. MARTINEZ MARTINEZ**  
**ABOGADO. ESPECIALISTA EN DERECHO ADMINISTRATIVO, LABORAL Y**  
**SEGURIDAD SOCIAL.**  
**LA MATUNA EDIF. BANCO CAFETERO. OF. 702 DE CARTAGENA.**  
**CEL:311-6855748. Correo electrónico: [jesusmart23@hotmail.com](mailto:jesusmart23@hotmail.com)**

## CAPITULO XI

### PRUEBAS

Reitero el acompañamiento de las pruebas que se realizaron al momento de objetar la liquidación del crédito, en aras de suplir eventuales omisiones por parte del juzgador a saber:

1. Liquidación de la Deuda presentada por la parte Ejecutante aportada al plenario.
2. Reglamento de Propiedad Horizontal de la Copropiedad Cabañas de Tahití.
3. Acta de Asamblea de fecha 5 de enero de 2012.
4. Certificación sin fecha expedida por la señora NUBIA AVENDAÑO BERMUDEZ, administradora del Conjunto Residencial Cabañas de Tahití.
5. Respuesta brindada por la señora NUBIA AVENDAÑO BERMUDEZ, administradora del Conjunto Residencial Cabañas de Tahití, dentro de la acción de tutela con radicado: 2022-00351.
6. Solicitud de cumplimiento de la Ley 675 de 2001.
7. Sentencia de fecha 22 de junio de 2018, proferida por el Juzgado 3° Civil de Circuito de Santa Marta, por medio de la cual se ordena a la Copropiedad Cabañas de Tahití, cobrar las cuotas de administración a partir del 4 de octubre de 2013. (Acta y videograbación).

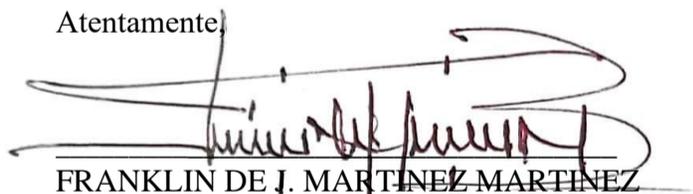
LINK PARA VISUALIZAR LA VIDEOGRABACIÓN:

<https://1drv.ms/v/s!Asnk68Lc2TM6o1zNEusg3bgtjItK?e=0QDqfS>

### NOTIFICACIONES

El suscrito: FRANKLIN DE J. MARTINEZ MARTINEZ, en el Barrio Centro, Edif. Banco Cafetero, Of. 702 de Cartagena. Celular: 311-6855748. Correo electrónico: [jesusmart23@hotmail.com](mailto:jesusmart23@hotmail.com).

Atentamente,



FRANKLIN DE J. MARTINEZ MARTINEZ  
C.C. No. 9.139.502 de Magangué  
T. P. No. 63.756 del C. S. J.



DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA

# NOTARIA SEGUNDA

del Círculo de Santa Marta

PRIMERA copia auténtica de la Escritura No. 632 de fecha 15  
Marzo de 2.002

Otorgada por JOHANNA PATRICIA MOLINA MENDIVIL

a favor de

Naturaleza del acto REFORMA Y ADECUACION A LA LEY 675 DE AGOSTO 3 2002  
DEL CONJUNTO CERRADO CABAÑAS DE TAHITI

RAFAEL OLIVELLA GUERRERO – Notario Segundo

Carrera 1a. No. 17-05

Teléfono: 212917

AA 7134560



*Not. - D. Olivella 754*

ESCRITURA No. SEISCIENTOS TREINTA Y  
DOS (632)  
REFORMA Y ADECUACION A LA LEY 675 DE  
AGOSTO, 3 DE 2001 AL REGLAMENTO DE  
PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO  
CERRADO CABAÑAS DE TAHITI.

MATRICULA INMOBILIARIA No. 080-5626  
En la ciudad de Santa Marta, Cabecera del Distrito Turístico Cultural e Histórico del mismo nombre, Departamento del Magdalena, República de Colombia a los quince (15) ===== días del mes de MARZO ==== del año Dos Mil dos (2.002) Compareció a la Notaria Segunda del Círculo de Santa Marta, siendo Notario TITULAR EL DOCTOR RAFAEL OLIVELLA GUERRERO Compareció JOHANNA PATRICIA MOLINA MENDIVIL, mujer mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 36.694.623 expedida en la ciudad de Santa Marta, quién actúa en Nombre y Representación legal del Conjunto Cerrado «Cabañas de Tahiti», según certificación de la alcaldía la cual se protocoliza con esta escritura y manifestó por medio de minuta: 1. Que por medio de este Instrumento Público, procede a reformar los estatutos contenidos en el Régimen de Propiedad Horizontal del Conjunto Cerrado «Cabañas de Tahiti», elevado mediante escritura Pública No. 1659 con fecha 8 de abril de 1994 de la Notaria Segunda de Santa Marta, debidamente registrada en la oficina de Instrumentos Públicos bajo la matrícula inmobiliaria No. 080-5626===== el cual fue adoptado en Asamblea General de Copropietarios el día 6 de enero del año 2002, mediante el acta No. 44, la cual se protocoliza en esta escritura. Dicha reforma consiste en la adecuación de los estatutos conforme a la ley 675 de agosto 3 del año 2001, reforma que quedará así: PREAMBULO. La sociedad comercial denominada INVERSIONES DAVILA S.A., con domicilio en esta ciudad de Santa Marta Departamento del

Rafael Olivella Guerrero  
NOTARIO SEGUNDO

Magdalena, se constituyo como sociedad de responsabilidad limitada por la escritura publica No 122 corrida el 15 de marzo de 1954 en la Notaria Segunda de este Circuito, y se transformo en anónima por la escritura publica No 813 de 29 de diciembre de 1965, de la misma Notaria Segunda.

Inversiones Davila, S.A. adquirió por la escritura publica No 393 de 22 de junio de 1966, de la Notaria Segunda de este circuito, inscrita en la oficina de registro de Santa Marta el 7 de junio de 1966 en el libro No 1, tomo 29, a los folios 310 a 311 y bajo partida No. 852, un terreno ubicado en el corregimiento de Gaira, sector de Salguero, jurisdicción del municipio de Santa Marta, departamento del Magdalena, formado por los lotes 32 a 42 de la Urbanización La gloria, según plano de dicha Urbanización protocolizado en la Notaria Segunda de Santa Marta, por la escritura No, 331 del 24 de mayo de 1.958, terreno con 8.250.00 M2 de superficie y con los siguientes linderos y medidas: NORTE, 126.00 Mts, calle 102 en medio, lotes 27,28,29,30 y 31 de la mencionada Urbanización La Gloria, SUR, 124.50 Mts, Calle 103 en medio, lotes 43,45,46,47, y 48 de la misma urbanización, ESTE, 66.00 Mts, Cra 29, en medio, lotes 313,314 y 315 de la misma Urbanización y OESTE, 66.00 Mts, a la playa de Salguero, en el Mar Caribe, Inversiones Davila S. A. construirá con sus propios fondos sobre el referido terreno, un edificio de una sola planta compuesto de 35 unidades o departamentos, Conjunto Cerrado que se denominará «CABAÑAS DE TAHITI» y quedará sujeto al régimen de propiedad separada y horizontal de que trata la ley 675 de 2001. CAPITULO 1.- EL EDIFICIO Y SU DIVISION.- ARTICULO 1º, El Conjunto Cerrado Cabañas de Tahiti se compone del terreno determinado en el preámbulo de este reglamento y de la edificación de una planta a que el mismo preámbulo se refiere. La edificación se divide en cinco cuerpos o bloques que se numeran y se componen así:



AA 7134561

Bloque No. 1, formado por los departamentos o cabañas Nos, 7,8 y 9;

Bloque No 2, formado por los departamentos o cabañas números 1,2,3,4, 5 y 6; Bloque No. 3 formado por los departamentos o cabañas No, 20,21,22,23,24, 32, 33,34 y 35; Bloque No, 4 formado por los departamentos o cabañas No,. 25,26,27,28,29,30 y 31 y bloque numero 5 formado por los departamentos y cabañas 10, 11,12,13,14,15,16,17 y 18. Los departamentos son de dos tipos a saber: De tipo A, compuesto cada uno de terraza, antejardin, sala - comedor, 3 alcobas, dos baños, cocina, closet, jardín interior, patio de ropas y lavadero, y de tipo B: compuesto cada uno de terraza, antejardin, sala- comedor, dos alcobas, un baño, cocina, closet, jardín interior, patio de ropas y lavadero. Los 35 departamentos están destinados a vivienda y a cada uno de ellos se accede desde una circulación o vía interior común que comienza al lado de la administración, sobre la calle 103. Son de tipo B los departamentos 6, 7,8,9,10 y 28. Los demás son de tipo A.

ARTICULO 2.- Sobre un área de 5.820.00 Mts<sup>2</sup> se levantan los 35 departamentos que componen la edificación incluidos sus patios y antejardines. El resto del terreno, o sea 2.430.00 Mts<sup>2</sup> es el de uso común, ya que esta destinado a circulación interior, administración, tienda, kiosco, piscina, zona de juego y jardín de niños.

CAPITULO 2. BIENES DE PROPIEDAD PARTICULAR. ARTICULO 3. - Son bienes de propiedad particular los 35 departamentos bienes de propiedad particular que compone el Conjunto Cerrado, determinados por sus linderos y medidas, que son los mismos linderos y medidas de los respectivos lotes de terreno, así: CABANA No. 1.-NORTE, 10.40 mts, vía interior SUR, sur, 10.40 MTS calle 103 en medio, terreno de la Urbanización La Gloria, ESTE 15.80 mts el

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Rafael Olivella Guerrero  
NOTARIO SEGUNDO

interior Norte, SUR, 12.80 mts en línea quebrada, los departamentos o cabañas no. 26 y 27, ESTE, 13.40 mts, el departamento o cabaña No. 285 OESTE, 18.00 mts en línea quebrada, los departamentos o cabañas 26 y 30, área 142.50 Mts2. CABAÑA No. 30.- NORTE, 10.40 MTS, LA VIA INTERIOR Norte, SUR, 12.80 mts en línea quebrada, los departamentos o cabañas 25 y 26, ESTE, 13.40 mts, el departamento o cabaña No. 29 OESTE, 18.00 mts en línea quebrada, los departamentos o cabañas 25 y 31, área 142.50 Mts2. CABAÑA No. 31.- NORTE, 10.40 MTS, la vía interior Norte, SUR, 12.80 mts en línea quebrada, el departamento o cabaña No. 25 y el jardín de niños, ESTE, 13.40 mts, el departamento o cabaña No. 30, OESTE, 18.00 mts en línea quebrada, el jardín de niños, área 142.50 Mts2
CABAÑA No. 32.- NORTE, 12.60mts, la vía interior Norte, SUR, 14.80 mts en línea quebrada, los departamentos o cabañas 23 y 24, ESTE, 13.00 mts, el jardín de niños, OESTE, 18.00 mts en línea quebrada, los departamentos o cabañas 23 y 33, área 169.30 Mts2. CABAÑA No. 33.- NORTE, 10.40 mts, la vía interior Norte, SUR, 12.80 mts en línea quebrada, los departamentos o cabañas 22 y 33, ESTE, 13.40 mts, el departamento o cabaña No. 32, OESTE, 18.00 mts en línea quebrada, los departamentos o cabañas 22 y 34, área 142.50 Mts2. CABAÑA No. 34.- NORTE, 10.40 mts, la vía interior Norte, SUR, 12.80 mts en línea quebrada, los departamentos o cabañas 21 y 22, ESTE, 13.40 mts, el departamento o cabaña No. 33 OESTE, 18.00 mts en línea quebrada, los departamentos o cabañas 21 y 35, área 142.50 Mts2. CABAÑA No. 35.- NORTE, 14.00 mts, la vía interior Norte, SUR, 20.80 mts en línea quebrada, los departamentos o cabañas 20 y 21, ESTE, 13.40 mts, el departamento o cabaña No. 34, OESTE, 13.50 mts zona de prados, área 164.41 Mts2. ARTICULO 4°.- El dominio privado o particular



AA 7184564

de cada departamento se ejerce sobre lo siguiente: la superficie comprendida dentro de los linderos, el revestimiento o revoque interno de los muros que lo encierran, los muros divisorios internos con todos sus revoques, el revestimiento de los pisos con baldosa o placas de cemento, los zócalos, las puertas y ventanas con sus marcos bisagras y cerraduras exteriores e interiores, las instalaciones eléctricas e hidráulicas internas, los contadores de energía y agua, aunque estén fuera del departamento, y en general, todos lo demás accesorios colocados en su interior. ARTICULO 5°.- El área destinada para antejardines no podrá usarse para extender la superficie construida de los departamentos o viviendas, ni podrá extenderse tampoco la cubierta de estos al área de jardines interiores. CAPITULO III.- BIENES COMUNES.- ARTICULO 6°. Son bienes comunes, afectados, como tales, al uso común, los siguientes: el terreno con su área total de 2.430M2 y el subsuelo correspondiente los muros de marcación y cerramiento de cada departamento, los demás muros perimetrales de la edificación con su revestimiento o revoque, la puerta principal y la secundaria, el local de la administración con sus muros, piso, techo e instalaciones eléctricas e hidráulicas de las áreas comunes, todas las redes e instalaciones eléctricas e hidráulicas hasta la entrada de cada departamento, los pavimentos de las vías interiores, un tanque con bomba de presión para servicio de acueducto, la tienda con todas sus instalaciones eléctricas e hidráulicas, la piscina con sus instalaciones, los andenes perimetrales externos, el jardín de niños, las sillas, las mesas del área social y los equipos contra incendio y mantenimiento.

CAPITULO IV. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.-

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Rafael Olivella Guerrero  
NOTARIO SEGUNDO





Departamento N° 24:	88	0.021123
Departamento N° 25:	94	0.022564
Departamento N° 26:	85	0.020403
Departamento N° 27:	85	0.020403
Departamento N° 28:	67	0.016183
Departamento N° 29:	85	0.020403
Departamento N° 30:	95	0.022804
Departamento N° 31:	85	0.020403
Departamento N° 32:	107	0.025884
Departamento N° 33:	85	0.020403
Departamento N° 34:	91	0.021843
Departamento N° 35:	105	0.025204
Totales	4166	1.000000

Todo propietario que realice modificación de la cabaña que implique cambio en el área construida, que conlleve a modificación del reglamento por cambio del coeficiente de propiedad correrá con los gastos que implique dicho cambio.

ARTICULO 10.- Cada propietario podrá servirse libremente de los bienes comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario y no impida ni perturbe su uso legítimo con los otros propietarios. Así mismo cada propietario deberá dar a su departamento el destino señalado en este reglamento y no podrá ejecutar en los actos que perturbe la tranquilidad de los vecinos o afecte la solidez o salubridad de la edificación.

ARTICULO 11.- Todo propietario queda especialmente obligado a hacer las reparaciones necesarias para la conservación o utilización de su departamento y a avisar a su administrador la transferencia a título traslativo de dominio o simplemente precario, que haga del departamento y a contribuir con las expensas necesarias a la administración, conservación y reparación de los bienes comunes y al pago de las primas de seguro sobre el inmueble en la misma proporción señalada en el artículo 9, para el

AA 7134566



valor de su departamento en relación con el valor total de edificio, es decir, en la cantidad que corresponda al coeficiente que le esta fijado en dicho articulo 9. Las cuotas por impuesto y las tasa por servicio

correspondiente a un departamento, serán de cargo del respectivo copropietario, como si se tratase del predio aislado de los otros departamentos. =====

PROHIBICIONES .- ARTICULO 12.- Se prohíbe a los propietarios: a) Obstruir en cualquier forma las calles interiores que sirven para la locomoción o el paso de otros. B) Hacer huecos en paredes exteriores o techos o cualquier otro acto que afecte la solidez de los mismos. C) Comprometer el buen nombre de la comunidad o perturbar las tranquilidad de los moradores usando o traspasando sus derechos para establecimientos distintos o contrarios al destino del edificio, a la ley o a las buenas costumbres. D) Mudar o alterar la forma externa de las construcciones. E) Exhibir anuncios, letreros, avisos, inscripciones, carteles, etc., en ventanas, puertas o paredes de las construcciones sin previa autorización del administrador. F) Exhibir ropas, alfombras y otros elementos en ventanas, terrazas o zonas en general no destinadas a esos fines. G) Hacer modificaciones en las viviendas que pueden ser perjudiciales para el conjunto edificado. H) Almacenar sustancias que puedan vulnerar las estructuras de paredes, pisos o techos explosivos peligrosos para la comunidad. I) Hacer funcionar máquinas o equipos que puedan causar daños a las instalaciones generales o producir ruidos o vibraciones molestas para los vecinos. ARTICULO 130. - A las prohibiciones anteriores, lo mismo que a las obligaciones impuestas por el presente reglamento y a las demás normas de

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Rafael Olivella Guerrero  
NOTARIO SEGUNDO

éste, quedan sometidas también las personas naturales o jurídicas que en el futuro adquieran derechos reales en el edificio que usen o gocen cualquier departamento como arrendatarios, etc. ARTICULO 14º.- ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.- La asamblea de copropietarios estará formada por los propietarios de los 35 departamentos del Conjunto Cerrado, reunidos con el quórum y en las condiciones que se señalan en los artículos siguientes de este reglamento.

CAPITULO V.- ARTICULO 15º.- CALIDAD DE SOCIOS.- La calidad de socios de la corporación se adquieren únicamente cuando el título de propiedad de origen contractual o judicial, se inscriba en la oficina de registros de instrumentos públicos de esta ciudad. ARTICULO 16.- SOCIOS CON DERECHO PROPIO.- Los propietarios de los apartamentos y cabañas de Tahiti son los socios por derecho de la corporación cabañas de Tahiti.

ARTICULO 17º. PERDIDA DE LA CALIDAD DE SOCIOS.- La calidad de socio de esta corporación se pierde, cuando por cualquier acto jurídico o por sentencia judicial, se pierde el derecho de dominio sobre la cabaña o apartamento. ARTICULO 18º.- SUSPENSION DE DERECHO Y MORA.- Los derechos derivados de la calidad de socio o propietario no se podrán ejercer mientras estos se encuentren en mora de pagar las cuotas ordinarias y/o extraordinarias de administración, o expensas comunes. Hay mora, cuando llegado el plazo establecido para pagar la cuota ordinaria o extraordinaria, este pago no se produce conforme al reglamento. No obstante lo anterior, los socios o propietarios podrán disfrutar de los servicios sociales mientras la administración cobre las cuotas en mora con sus respectivos intereses mensuales. ARTICULO 19º.- ESTATUTOS DE LA CORPORACION.- Los estatutos de la corporación CABAÑAS DE TAHITI están integrados por las normas contenidas en el reglamento de propiedad horizontal, con las modificaciones hechas o las que en el futuro se realicen. Sus disposiciones

AA 7134567



y las actas de junta directiva que lo integran prestan mérito ejecutivo ante las autoridades judiciales para el cobro de las cuotas y expensas debidas por los socios. ARTICULO 209.- APLICABILIDAD DE LOS ESTATUTOS.- Los

estatutos de la corporación se aplicarán también a todos los titulares del derecho de dominio de una cabaña o apartamento, a sus usuarios, secuestre judicial, depositario y en general a los ocupantes a cualquier título de los bienes que integran la corporación. ARTICULO 21.- REPRESENTACION LEGAL.- El representante legal de la corporación, será el administrador de la comunidad Cabañas de Tahiti. El administrador, por las funciones propias del cargo y las que le sean asignadas, desempeña actividades de confianza y manejo. Cuando coincida la calidad de propietario con la de administrador de la comunidad, el propietario podrá ser representado en la asamblea, pero no podrá ser parte de la junta directiva, ni podrá representar a otro propietario en la reunión Concurrirá a la asamblea general el administrador, a efectos de presentar y sustentar los informes a que está obligado por razón de su cargo. ARTICULO 229.- DERECHO DE LOS PROPIETARIOS.- Las cabañas o apartamentos pertenecen a cada propietario en particular. Su uso, goce y capacidad de disposición es libre, pero se ejercerán de conformidad con el reglamento de propiedad. El propietario de cabañas o apartamentos podrá transferir su derecho de dominio a cualquier título, gravamen, inmueble con hipoteca, darlo en arrendamientos, anticresis, censo, usufructo, habitación, pero con las limitaciones que le impone la ley y el reglamento de propiedad horizontal con sus reformas. El adquirente de una cabaña o apartamento, a cualquier título, aún en remate o publica subasta, deberá pagar la deuda

Hateel Olivella Guerrero  
NOTARIO SEGUNDO

consolidada hasta ese momento, por concepto de expensas comunes, intereses, gastos de juicio, o agencias que no hubiere pagado. El administrador podrá dar en arrendamiento la cabaña por el justo precio comercial, hasta cuando se cancelen las obligaciones de cuotas de administración o expensas comunes que adeude el propietario, salvo que esta se oponga expresamente a tal medida. Entonces el administrador deberá acudir al cobro judicial. Los artículos 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 y 22 del reglamento de propiedad horizontal anterior se subrogan por los siguientes.

CAPITULO VI.- ASAMBLEA GENERAL.- ARTICULO 23.- ASAMBLEA DE PROPIETARIOS.- La Asamblea de propietarios estará integrada por la reunión, conforme al reglamento, de los propietarios de Cabañas o apartamentos, en las instalaciones del conjunto residencial CABANAS DE TAHITI. La asamblea así reunida, en forma ordinaria o extraordinaria representa la voluntad de todos los propietarios. Todo acuerdo al que se llegue a una reunión reglamentariamente realizada, es de obligatorio cumplimiento para todos los copropietarios. Para impugnar una decisión o acta de asamblea, el propietario deberá estar a paz y salvo por concepto de cuotas de administración, ordinarias o extraordinarias, o expensas comunes. ARTICULO 24.- CLASES DE ASAMBLEA Y REUNIONES.- Las reuniones de la asamblea general son de dos clases: Ordinarias y Extraordinarias. Las reuniones ordinarias se realizarán sin convocatoria o aviso previo, por derecho propio, en forma anual, el día CINCO (5) de ENERO a las 9:00 A.M. de cada año, en las instalaciones de Cabañas de Tahiti. Si por cualquier circunstancia no se realizare la reunión anual, ésta se efectuará el mismo día a las 3:00 PM cualquiera sea su número. La Asamblea Extraordinaria es aquella que se realiza por convocatoria especial que haga la junta directiva, o un número plural de copropietarios de bienes

AA 7134568



privados, los cuales representen por lo menos la quinta parte de los coeficientes de copropiedad y que se encuentren a paz y salvo en el pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias de administración. La

reunión se hará para tratar específicamente uno o varios asuntos urgentes, graves e inaplazables, que exijan especial pronunciamiento de la asamblea de propietarios. El procedimiento será el siguiente: El administrador certificará la situación de pago de los propietarios de Cabañas de Tahiti. En su defecto, lo hará el encargado de la contabilidad. 29.- Los propietarios de Cabañas o Apartamentos interesados en realizar la Asamblea Extraordinaria, suscribirán una petición motivada, la cual se remitirá al presidente y el administrador, debiendo indicarse los temas específicos a tratar y la fecha en que debe realizarse. 30.- Copia de tal petición se publicará en la oficina del administrador, hasta el día en que se realice la reunión. 40.- El administrador comunicará la fecha de la reunión y los temas a los propietarios no residentes en la ciudad, por correo certificado. Toda reunión de Asamblea Extraordinaria no podrá hacerse antes de ocho (8) días de haberse enviado el último telegrama de aviso. Las copias de cada una de las convocatorias enviadas por correo certificado quedarán en la oficina del administrador a disposición de la asamblea de copropietarios, y si el tema de la asamblea extraordinaria es relacionado directamente con la conducta o labor de los propietarios en la misma forma. No pudiendo reunirse los propietarios en forma ordinaria o extraordinaria, no obstante haberse agotado el procedimiento reglamentario, la reunión deberá realizarse el mismo día para el que estaba fijada a las 3:00 PM. y el quórum decisorio será la mayoría

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Rafael Olivella Guerrero  
NOTARIO SEGUNDO

de los presentes en la reunión cualquiera que fuese su número. El propietario solo podrá ser representado por una sola persona. Una persona podrá representar hasta dos copropietarios. En ningún caso el administrador podrá representar los propietarios y solo se tomarán decisiones sobre aquellos temas previstos. ARTICULO 25.- MORA EN EL PAGO DE CUOTAS. El propietario que se encuentre en mora de pagar las cuotas ordinarias o extraordinarias de administración, o se encuentre en situación de cobranza judicial o extrajudicial, podrá asistir a las reuniones ordinarias o extraordinarias de Asamblea de Copropietarios, pero sin derecho al voto, salvo que el pago se realice antes de la asamblea, en efectivo, con cheque certificado o de gerencia, por el total de la deuda; de igual manera el propietario que este en mora con la administración no podrá representar a otro propietario de departamento. ARTICULO 26.- COBRO JUDICIAL DE CUOTAS. A efectos de que se cumplan efectivamente poderes de cobro judicial de deuda por cuotas y expensas de los copropietarios, se establece que dichos cobros no podrán hacerse mientras el copropietario no adeude a la comunidad tres cuotas ordinarias o extraordinarias de administración, por lo menos, circunstancia en la cual podrán iniciarse los cobros judiciales correspondiente, con el cobro de los intereses mensuales de 2% por mora en el pago de las cuotas, o los intereses que señale como valor mayor el gobierno nacional para este fin. ARTICULO 27.- QUORUM PARA DELIBERAR. La asamblea general deliberará con la presencia de por los menos el 51%, de los coeficientes de copropiedad de acuerdo con los coeficientes a que se refiere el Artículo 9 del reglamento. ARTICULO 28.- QUORUM DECISORIO EN LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS. Por regla general, salvo las excepciones previstas en la ley o reglamento, se formará por mayoría de

AA 7134569



lós asistentes y representados que se encuentren a paz y salvo por todo concepto con la comunidad. Cuando se trate de acuerdos que entrañen la imposición de obras o gravámenes extraordinarios que tengan por objeto

la construcción de mejoras voluntarias, o que impliquen una alteración en el goce de los bienes comunes se requerirá la unanimidad de los copropietarios asistentes a al reunión, acatando el mandato de la ley 675 de 2001. Cuando se trate de reforma estatutaria o de reglamento de propiedad horizontal, se requiera el voto de las dos terceras partes de los derechos de propiedad de los propietarios presentes o representados por apoderados mediante poder otorgado en legal forma. Para tener derecho a voz y voto en una asamblea de propietarios es necesario: a) acreditar la calidad de propietario del inmueble, hecho que se prueba con certificación actualizada de la oficina de registro e instrumentos públicos de Santa Marta. Los prominentes compradores y poseedores deberán presentar poder de quien ostenta la calidad de propietario. b) estar a paz y salvo por todo concepto con la Corporación Cabañas de Tahiti, incluida la última cuota ordinaria o extraordinaria así como intereses, costas del juicio y agencias en derecho, si existiere cobro judicial. c) asistir a la reunión respectiva, salvo que se otorgue poder a otra persona en el cual se deberá especificar las limitaciones. El poder para estos efectos se autenticará ante el juez o notario, o ante la administración

ARTICULO 29.- FUNCIONES DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.- 19.- Designar entre sus miembros al presidente y al secretario de la asamblea, elegir junta directiva o removerlos del ejercicio de sus cargos. El presidente y el secretario de la asamblea podrán ser elegidos

Rafael Olivera Guerrero  
NOTARIO SEGUNDO

para desempeñar esos mismos cargos en la junta directiva y suscribirán las actas de reuniones de la asamblea con el registro de sus firmas ante notario para efectos de autenticar las actas. Mientras no sean remplazados ejercerán sus funciones, pero podrán ser reelegidos por la misma asamblea. 29. Acordar o no la imposición de gravámenes extraordinarios. 39. Acordar o no la construcción de mejoras, modificaciones o adiciones a la construcción actual, ampliando su estructura y mejorando los servicios públicos. 49. Acordar o no la modificación del uso o destinación de los bienes en común. 59. Reformar el reglamento de propiedad horizontal. 69. Acordar el monto de las cuotas con las que cada propietario debe pagar para el mantenimiento o reparación de los bienes comunes, en caso de daño o fusión parcial. El monto será proporcional a los derechos que cada propietario tenga sobre ellos, de acuerdo al coeficiente estipulado en el artículo 9° del presente reglamento. Establecer las cuotas para el pago de la prima de seguro obligatorio. 79. Determinar la variación de las indemnizaciones provenientes de seguro por ley, debe imputarse primero a la reconstrucción de la edificación en los casos que sean procedentes. La decisión se hará por acuerdo unánime de los propietarios que estén a paz y salvo con la comunidad por todo concepto, asistan a la reunión o estén debidamente representados. 89. Ejercer vigilancia y control sobre las actividades que en razón de su cargo hagan los propietarios elegidos como miembros de la Junta Directiva, presidencia y secretaria de la asamblea y administración. 99. Establecer una reglamentación específica para el uso, goce y destinación de los bienes comunes, pudiendo establecer limitaciones a la propiedad o variar el destino de ellos. 109. Revisar, aprobar o no, los proyectos y las cuentas e informes que se le rindan. 119. Aprobar o



AA 7134570

no el proyecto de presupuesto de rentas y gastos de administración, conservación, reparación y utilización de los bienes comunes, distribuyendo el nombre de dichos gastos entre los propietarios, de conformidad con los

derechos que tengan sobre ellos. La vigencia del presupuesto anterior permanecerá mientras se decide sobre el de la nueva vigencia. La vigencia del presupuesto corresponde al periodo comprendido entre el primero (1º) de enero y el 31 de diciembre de cada año. PARAGRAFO.- En el acta de asamblea quedará especificada de inmediato, la cuota ordinaria o extraordinaria de administración correspondiente a cada propietario. 12º. Señalar expresamente la forma de pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias de administración. 13º. Exigir por vía judicial la indemnización de daños y perjuicios en materia laboral, comercial o civil, que se le cause a la Corporación en su patrimonio, por el no pago oportuno de las cuotas de administración ordinarias o extraordinarias, acto jurídico o hecho jurídico a cargo del propietario u ocupante de una cabaña o apartamento. 14º. Las cuotas extraordinarias para administración, conservación, mejora de bienes comunes se deberán pagar en la forma expresamente señalada en la reunión en la cual se impusieron. 15º. Crear los cargos para la conservación y administración de los bienes comunes. Fijar salarios para los distintos cargos pudiendo delegar ésta función a la Junta Directiva. 16º. Verificar si la administración promueve o no acciones administrativas, policivas o civiles, para obtener que el propietario de un inmueble o cabaña realice aquellas reparaciones en su cabaña que conciernen a la conservación permanente, utilidad de su apartamento, o las acciones para la reparación de los perjuicios causados al no realizarse

Rafael Olivella Guerrero  
NOTARIO SEGUNDO

estos arreglos oportunamente, bien, porque disminuyo el valor del conjunto residencial o porque se ocasionaron graves daños a los demás propietarios. 179. Delegar en la Junta directiva de administración, expresamente y con límites precisos, algunos de sus funciones y por un tiempo limitado. 189. - Nombrar al administrador de Cabañas de Tahiti, bajo la vinculación de pagos de honorarios o escoger la entidad que preste esos servicios. ARTICULO 30.- PRESIDENTE Y SECRETARIO DE ASAMBLEA .- El presidente de la asamblea deberá presidir la reunión. Ejercerá las funciones de moderador durante su desarrollo y en caso de indisciplina o desorden que imposibiliten su normal desarrollo podrá suspenderla temporalmente, mientras solicita protección policiva, si fuere necesario. El secretario tomará nota de lo ocurrido, elaborará el acta para que haga parte del libro de actas, debiendo suscribirse por el presidente y secretario de la asamblea quienes autenticaran su firma de inmediato ante el juez o notario. El acta será considerada y se aprobará o no en la misma reunión, o se nombrará una comisión para su aprobación definitiva. CAPITULO VII.- JUNTA DIRECTIVA.- ARTICULO 31.- JUNTA DIRECTIVA DE ADMINISTRACION.- La junta directiva de administración es el organismo en el cual se apoya el administrador y la asamblea para obtener el objetivo común de la propiedad horizontal. Sus miembros no devengarán salario, pero presentan la autoridad administrativa y de mando para ejecución de lo acordado de la asamblea general. ARTICULO 32.- ATRIBUCIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA.- Son atribuciones de la junta directiva, las siguientes: 19) Suscribir el contrato de pago de honorarios con la persona designada por la asamblea o la junta directiva para que ejerza las funciones de administrador, o con la entidad especializada que se contrate para ello. 29) Dar por terminado el contrato de pago de honorarios con el

AA 7134571



administrador de conformidad con a lo  
 contratado, o pedir la resolución del  
 contrato civil o comercial con la  
 entidad o persona administradora por  
 causas legales y previa consulta  
 escrita con abogado especializado.

39) Autorizar al administrador para el disfrute de permiso temporal, previamente concedido. 40) Designar la persona que temporalmente desempeña las funciones de administrador en ausencia de éste. 50) Vigilar la labor de administración, conservación y correcto uso de los bienes comunes encomendados al administrador y hacer las recomendaciones y observaciones del caso. 40) Revisar el informe que debe presentar el administrador cada cuatro (4) meses, sobre el recaudo de las cuotas ordinarias o extraordinarias de administración, conservación y reparación de los bienes comunes, el estado físico de estos, los gastos efectuados y tomar notas de las sugerencias que este haga sobre el particular. 70) Presentar a la asamblea de propietarios recomendaciones e informes en general sobre el estado y funcionamiento de la comunidad, así como el estado de la administración, conservación o mejoramiento de bienes comunes. Tal informe se hará anualmente, en la asamblea ordinaria. 80).- Solicitar en cualquier momento información verbal o escrita al administrador, sobre el cumplimiento de sus funciones o de alguna decisión obligatoria tomada por la asamblea de propietarios que le haya sido comunicada por escrito. 90).- Examinar los libros de contabilidad para verificar si las anotaciones que en ellos se hacen se verifican oportunamente y si cada asiento contable esta debidamente respaldado por su comprobante, o si el manejo de la cuenta corriente bancaria se hace en forma regular. Hacer las recomendaciones y observaciones pertinentes en el ata de

Rafael Olivella Guerrero  
 NOTARIO SEGUNDO

visita y presentar el informe a la asamblea. 109) Ejercer la delegación que le sea otorgada por la asamblea de propietarios conforme al mandato conferido. 119).- Establecer si el administrador cumple con sus funciones y solicitar por escrito la causa del incumplimiento, de todo lo cual se dejará constancia escrita y se informará a la Asamblea. 129).- Establecer si los demás trabajadores cumplen las decisiones del administrador, solicitar explicación y comunicar al administrador y a la asamblea para las medidas disciplinarias pertinentes. 139).- Establecer si los trabajadores y contratistas cumplen con sus labores contratadas y en caso negativo informar al administrador y dejar constancia e informar a la asamblea para los correctivos necesarios. 149).- Convocar a los propietarios a asamblea extraordinaria cuando existan hechos graves que afecten el buen funcionamiento de la administración o lesionen los intereses comunitarios o afecten sus derechos 159) Evaluar la labor de administración de la persona natural o jurídica que desempeñe esas funciones y formular las recomendaciones pertinentes ante la asamblea 169).- Estudiar, modificar o no el presupuesto de rentas y gastos presentado por el administrador. La junta directiva deberá someterlo a consideración de la asamblea con las sustentaciones del caso 179) Hacer los estudios que considere convenientes con base en los estados financieros solicitados al señor administrador, formulando a la asamblea las recomendaciones a que haya lugar 18°) Imponer multa equivalente a dos (2) cuotas de administración al propietario del departamento que altere la fachada actual del mismo, desconociendo lo estipulado por el artículo 12 literal D) del presente reglamento, la cual podrá ser sucesiva mientras persista dicha alteración 19°) Cobrar al propietario de departamento por los daños físicos que ocasione a los bienes comunes de

AA 7134572



las Cabañas de Tahiti. ARTICULO 33.-  
 INTEGRACION Y COMPOSICION DE LA JUNTA  
 DIRECTIVA.- Estará compuesta por cinco  
 (5) miembros principales con período  
 anual reelegibles y que puedan ser  
 removidos en cualquier momento por la

asamblea de propietarios. Estará compuesta por el presidente,  
 vicepresidente, secretario, fiscal y vocal. De ella podrán  
 formar parte los copropietarios y/o familiares de los  
 copropietarios hasta el cuarto grado de consanguinidad,  
 segundo de afinidad o primero civil, siempre y cuando no  
 tengan impedimentos estatutarios o legales. ARTICULO 34.-

REUNIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA.- Por iniciativa propia las  
 reuniones pueden efectuarse en cualquier momento y lugar,  
 pero sus decisiones se tomarán por mayoría de los miembros de  
 la junta directiva y se comunicarán por escrito a la  
 administradora, con copia a la asamblea de propietarios.

Toda decisión de la junta o asamblea será publicada en  
 cartelera en la oficina del administrador por un lapso de  
 cuatro (4) meses. Para ser candidato, ser elegido,  
 desempeñar las FUNCIONES del presidente de la asamblea,  
 secretario o miembro de la junta directiva, es necesario  
 estar a paz y salvo por todo concepto con la comunidad y  
 mantenerse en ese estado. PARAGRAFO.- para estos efectos

únicamente se entenderá mora en el pago cuando los miembros  
 de la junta directiva estén retrasados en el pago de dos (2)  
 cuotas de administración, cualquiera sea su naturaleza.-  
 ningún miembro de la junta directiva podrá ser reemplazado  
 por otra persona ni delegar ni sustituir su presencia con un  
 poder o autorización. CAPITULO VIII.- ADMINISTRACION DE LA

COMUNIDAD.- ARTICULO 35.- DE LA ADMINISTRACION. Todo lo que  
 la asamblea o la junta directiva no se reserven o le  
 atribuyan a otro organismo, le esta permitido al

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Rafael Ojeda Guerrero  
 NOTARIO SEGUNDO

administrador. La facultad de administrar y conservar los bienes comunes corresponde a todos y cada uno de los propietarios de los apartamentos o cabañas identificadas en este reglamento organizados así por su ejercicio. 19.- en asamblea de copropietarios 29.- junta directiva y 39.- administrador. ARTICULO 36.- HONORARIOS DEL ADMINISTRADOR. Los honorarios del administrador serán establecidos por la asamblea de propietarios o la junta directiva no pudiendo ser inferior al mínimo legal. En caso de contratarse civil o comercialmente a una entidad dedicada a esta actividad, el valor del contrato se determinara también por mutuo acuerdo entre las partes y deberá establecerse claramente el alcance de la responsabilidad laboral, así como las garantías exigidas. REQUISITOS ESPECIALES.- para ser nombrado y ejercer el cargo de administrador o acordar contratos con entidades dedicadas a esta actividad, es necesario otorgarse una garantía que ampare los riesgos de manejo de los ingresos y egresos de la comunidad de la custodia, conservación, mantenimiento y buen uso de los bienes que se le entreguen en depósito. La garantía deberá consistir en hipoteca, prenda, fianza o póliza expedida por compañía de seguros, y será estudiada y aceptada o no por la junta directiva. ARTICULO 37.- FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR.- El administrador puede o no ser trabajador al servicio de la comunidad Cabañas de Tahiti, según este o no prestando su servicio personal, subordinado, dependiente y recibiendo una remuneración de esa comunidad. Tiene las siguientes funciones: 19.- representar judicial o extrajudicialmente a la comunidad Cabañas de Tahiti 29.- recaudar judicial o extrajudicialmente las acreencias que existen en favor de la Corporación Cabañas de Tahiti, sin consideración al origen o cuantía de ellas, o a las personas o entidades que las deban 39.- cobrar, las cuotas ordinarias o extraordinarias de la administración,

AA 7134573



cuando el propietario ha incurrido en mora por tres (3) o más cuotas para la reparación o conservación de los bienes comunes e informarles trimestralmente a los copropietarios no residentes, por cualquier medio de

comunicación. La copia quedará archivada a disposición de los copropietarios. Para ello tomará como título de recaudo ejecutivo los siguientes estatutos y reglamentos y las actas de junta directiva y asamblea general, en donde se precisen los valores debidos como cuotas por el socio moroso 4º.- informar a la junta directiva con copia a los propietarios, sobre la gestión de cobros y resultados obtenidos, cada cuatro (4) meses. 5º.- informar a quien lo solicita, sobre el estado actual de la cuenta que corresponda a cada propietario y hacerle llegar un extracto a costa del interesado 6º.- abstenerse de recibir cuando el recaudo de las acreencias ha pasado a manos del abogado encargado de las mismas, salvo autorización expresa y por escrito de éste 7º.- enviar a los propietarios, después de la asamblea ordinaria o extraordinaria, telegramas con información sobre el monto de las cuotas, plazo, sanción y destinación de las cuotas extraordinarias decretadas. 8º.- No aceptar títulos valores como garantías de pagos. 9º.- Los cheques girados por los propietarios a favor de Cabañas de Tahiti, deberán ser certificados o de gerencia, cuando no correspondan, a la plaza local. No se otorgará paz y salvo, hasta tanto el cheque no sea pagado por el banco. 10.- El administrador no aceptará cheques posdatados girados por personas distintas del propietario a menos que sean certificados o de gerencia y el primer beneficiario sea la Corporación Cabañas de Tahiti. El incumplimiento de esta regla hace responsable personalmente al administrador. 11º. El administrador, cuando

Rafael Oliviera Guerrero  
NOTARIO SEGUNDO

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

reciba autorización expresa para dar en arrendamiento una cabaña o apartamento, deberá respetar el destino del inmueble, la moral y las buenas costumbres. Debe depositar la suma producto del arrendamiento, en favor del propietario. Y si éste adeuda suma por cualquier concepto, a cabañas de Tahiti, deberá imputar ese producto a tal deuda. 129. El administrador debe cumplir las decisiones tomadas por la asamblea de propietarios y la Junta directiva, que le sean comunicadas por escrito. Solicitará su cumplimiento y ante su renuncia, acudirá ante autoridad policiva o judicial. Informará a la Junta directiva. 139. - La representación judicial y extrajudicial se limitará a los asuntos de interés común para todos y cada uno de los propietarios de Cabañas o apartamentos, que tengan origen en el estado de copropiedad y régimen de propiedad horizontal. Para estos efectos podrá contratar el apoderado judicial o extrajudicial necesario. 149. Llevar el libro de propietarios de apartamentos o cabañas en forma actualizada, indicándose las cabañas identificadas con su nomenclatura registrada, nombres y apellidos completos, direcciones, teléfonos, apartado aéreo, así como sus representantes, apoderados y familiares. 159. Enviar al propietario, antes del vencimiento de la cuota extraordinaria u ordinaria correspondiente, un telegrama aviso del cual queda copia en los archivos, recordándole el futuro vencimiento de obligaciones y el pago pendiente. 179. Comprometer el patrimonio de la comunidad en la forma, límites, y cuantía que autoricen la asamblea de propietarios de la Junta Directiva. 189. Realizar los contratos que tengan como fin cumplir los acuerdos y decisiones de la asamblea y la Junta directiva. PARAGRAFO.- El aviso o informe al propietario sobre la deuda de cuotas, no es requisito previo para el cobro judicial, 199. Efectuar los gastos y pagos de la

AA 7134574



Corporación de Cabañas de Tahiti, de tal manera que siempre exista un recibo de comprobación del gasto efectuado, su concepto o razón y sirva de respaldo al asiento contable y al control de la contabilidad. 209.

Llevar el manejo de la cuenta bancaria de la Corporación de tal manera que exista una correspondencia o acuerdo en sus datos, en relación con su control ante la entidad. 219.

Suministrar oportunamente el encargado de contabilidad la información completa de ingresos y egresos, con los documentos que los respalden, para que se efectúen los asientos contables del ejercicio mensual, de tal manera que se tenga a la mano la información sobre ingresos y egresos, cuentas por cobrar y pagar de la corporación a la fecha. Se escogerá un día de cada mes para hacer esta labor. 229.- afiliación a las personas que laboran en la corporación como trabajadores al ISS y cancelar las cuotas de afiliación periódicas. 23.- Contratar y mantener vigente póliza contra el riesgo de destrucción total o parcial de las cabañas, o contra cualquier amenaza natural o incendio.

24.- contratar los trabajadores ocasionales que se necesiten de forma urgente. 259.- presentar a la Junta Directiva un informe sobre la situación de mantenimiento, conservación, mejoramiento, deterioro o destrucción de los bienes comunes o de aquella situación física de un apartamento o cabaña cuyo estado impida su conservación o utilidad permanente, disminuyan su valor patrimonial del conjunto, causen graves molestias a los vecinos o amenacen peligro a los demás propietarios. Tal memoria descriptiva se extenderá a las instalaciones eléctricas sanitarias, hidráulicas, gas, etc., en esta caso la Junta Directiva se comunicará con el infractor, se le enviará una carta explicativa de la amenaza

Rafael Olivella Guerrero  
NOTARIO SEGUNDO

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

o se acudir  ante la autoridad competente para ello. 269.-

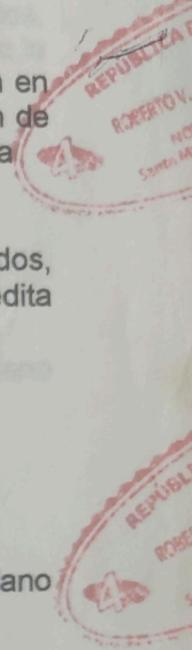
El proyecto de presupuesto de rentas y gastos, será presentado por el administrador a la junta directiva, antes de presentarlo a la asamblea de propietarios. 270.-

Presentar a la junta directiva cada cuatro (4) meses los datos de ingresos, egresos, cuentas por cobra y pagar, basándose en los datos que ofrezcan los libros de contabilidad. ARTICULO 38.- MODIFICACIONES A LA ESTRUCTURA DEL EDIFICIO.- La asamblea general de copropietarios aprobó la modificación del edificio y su división, descrita en el capitulo 19. Articulo 19 de estos estatutos, autorizando a los propietarios que quisieran hacerlo a la construcción de un segundo piso, siempre y cuando los proyectos de construcción lleven el visto bueno de la junta directiva y se ci nan estrictamente al reglamento interno expedido para este fin y aprobado en las actas No. 28 del 17 de octubre de 1993 y la No. 29 del 5 de enero de 1994. ARTICULO 39.- La presente escritura reemplaza el contenido de las escritura números 543 del 16 de agosto de 1.966 de la Notaria Segunda del Circulo de Santa Marta, la número 1557 del 11 de Septiembre de 1985 de la Notaria Primera del Circulo de Santa Marta, y la 1659 del 8 de abril de 1994 de la Notaria Segunda de Santa Marta a excepción de las actas 28 del 17 de octubre de 1993 y la No. 29 del 5 de enero de 1994, las cuales se anexas al presente reglamento del Conjunto Cerrado «Cabañas de Tahiti».- El suscrito notario en vista de que concurren todos los elementos que la ley requiere autoriza el otorgamiento de la presente escritura. Exentos de paz y salvo nacional ley la de 1981.- exentos de timbre nacional ley 075 de 1986.- LEIDA esta escritura por los otorgantes y advertidos sobre el registro lo aprobaron y firmaron el notario que da fe, papel notarias números AA-7134560/7134561/7134562/7134563/7134564/7134565/7134566/7134567/7134568/7134569/7134570/7134571/



□ □  
**ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE ENERO 5 DE 2012**

En Santa Marta, siendo las 03:15 p.m. Del día 5 DE Enero de 2.012 se reunieron en primera convocatoria los propietarios de la Comunidad Cabañas de Tahiti con el fin de deliberar y tomar decisiones de acuerdo al orden del día propuesto en la convocatoria



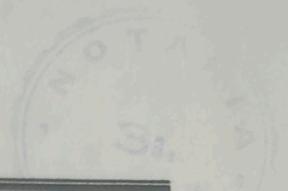
1. llamado a lista, verificación del quórum y Presentación de poderes autenticados, anexando copia actualizada del registro de instrumentos públicos donde se acredita la calidad de propietario.
2. Nombramiento del Presidente y Secretario de la Asamblea
3. informe de gestión de la administración
4. Estudio a aprobación de los Estados Financieros
5. Presentación, estudio y aprobación del Presupuesto para el año 2012.
6. Utilización parqueaderos privados.
7. reclamación cabaña 1
8. autorización de aprobación para remodelación de la cabaña 22 conforme al plano anexo
9. Nombramiento Consejo de Administración.
10. Proposiciones y varios
11. Nombramiento de Comisión verificadora del Acta de Asamblea.

**DESARROLLO**

1. llamado a lista, verificación del quórum y Presentación de poderes autenticados, anexando copia actualizada del registro de instrumentos públicos donde se acredita la calidad de propietario

CAB	PROPIETARIO	COEFICIENTE	ASISTENCIA	PODER
1	JORGE BENEDETI	2,77		ROSALBA DUARTE PATRICIA DE LA ROSA
2	JAIME CABRERA	2,77		LIBIA INES ARANGO
3	HELIDA ANGARITA	2,77		
4	ANA JULIA SUAREZ	2,77		
5	MARIA CASTRO	2,77	PRESENTE	
6	OCTAVIO PORTILLO	2,44		MANUEL VALDERRAMA
7	MARIA ELVIRA GONZALEZ	2,44		
8	JORGE MONTOYA	2,44	PRESENTE	
9	JAIME ROCCA	3,79		DANIEL ARENAS
10	LUIS SANCHEZ	4,38		





□ □  
asambleístas aceptaron por unanimidad y sin objeción que dando el siguiente orden del día:

1. llamado a lista, verificación del quórum y Presentación de poderes autenticados, anexando copia actualizada del registro de instrumentos públicos donde se acredita la calidad de propietario.
2. Nombramiento del Presidente y Secretario de la Asamblea
3. informe de gestión de la administración
4. Estudio a aprobación de los Estados Financieros
5. Presentación, estudio y aprobación del Presupuesto para el año 2012.
6. alcantarillado cabaña de tahiti
7. Utilización parqueaderos privados.
8. reclamación cabaña 1
9. autorización de aprobación para remodelación de la cabaña 22 conforme al plano anexo
10. Nombramiento Consejo de Administración.
11. Proposiciones y varios
12. Nombramiento de Comisión verificadora del Acta de Asamblea.

**3. Informe de gestión de la administración:**

**REF: INFORME DE GESTIÓN DURANTE EL PERIODO DEL AÑO 2011.**

Estimados señores:

*El informe que les presento a continuación cumple con lo dispuesto en el código de comercio según el artículo 47 de Ley 222/95*

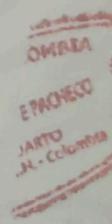
*Presento un inventario de las actividades programadas y realizadas en el año que terminó, de acuerdo programa de trabajo que la asamblea estableció para el año en curso.*

- *Se trabajó estrechamente con los miembros del Consejo de Administración en todo lo concerniente al proceso de cobro y desarrollo de los arreglos de la fachada del conjunto. Y se cumplió con la supervisión en los trabajos realizados en pintura y desarrollo de arreglos*

**ASPECTO FINANCIERO.**

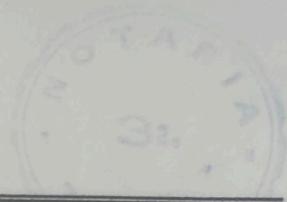
Atendiendo los requerimientos presentados en mi contratación, se han elaborado los informes mensuales de todos los ingresos, egresos, libro de bancos y conciliaciones; relación de morosos, balances y Estados de Resultados del primer Semestre, a 30 de Noviembre de 2011. Como se puede observar en los informes, se realizaron los pagos de los gastos de personal; servicios públicos; servicios temporales; servicios administrativos; gastos legales, seguros, mantenimientos y reparaciones; adecuaciones e instalaciones; y financieros. De igual forma se obtuvieron ingresos significativos por cuotas de administración e intereses por mora, alquiler de kiosco ventas de manillas.

A este informe se anexa Estado de Resultados a Noviembre 30 2011; Balance General a Noviembre 30 de 2011; Relación de Deudores a 31 de Diciembre de 2011; Presupuesto de Gastos 2012 y Presupuesto de





**COMUNIDAD CABAÑAS DE TAHITI**  
**NIT 891.701.567-5**  
 Calle 26 N° 1-87 Rodadero-Playa Salguero  
 Telefax 4227125



11	OLGA LUCIA TOBON	3,22		MANUEL VALDERRAMA
12	INV. LA PONDEROSA	3,22		AMPARO ROJAS
13	HERNAN ORTIZ	3,22		LIBIA ARANGO
14	GUILLERMO ANGEL	3,22		JORGE BENEDETTI
15	DANIEL PEÑARANDA	3,22		
16	LIGIA GONZALEZ	3,22	PRESENTE	
17	HELLEN KARF	3,22	PRESENTE	
18	EDUARDO CEBALLOS	3,22		MARTA CEBALLO
19	LIBIA INES ARANGO	3,22	PRESENTE	
20	NATALIA ARENAS ROJAS	2,82	PRESENTE	
21	CECILIA GONZALEZ	2,45	PRESENTE	
22	RUBY ESTHER MAZA	2,45	PRESENTE	
23	EFRAIN PIMIENTA	2,45	PRESENTE	
24	LIBIA INES ARANGO	2,45	PRESENTE	
25	ESTHER LARA/GLORIA LARA	2,45	PRESENTE	
26	VICTOR GOMEZ	2,45		
27	LIBIA INES ARANGO	3,37	PRESENTE	
28	JAIRO NUÑEZ	2,78		JORGE BENEDETTI
29	OSWALDO POMAR	2,45		LIBIA ARANGO
30	EURIPIDES BARRIOS	2,45		ROSALBA DUARTE
31	RUBY ESTHER MAZA	2,45	PRESENTE	
32	MARTIN CAMACHO	2,91		
33	PILAR POSADA	2,45		LIBIA ARANGO
34	ALEJANDRO MELO	2,45		ALEJANDRO MELO
35	LIBIA INES ARANGO	2,82	PRESENTE	

COEFICIENTE DE 81.33%

100%

**2. Nombramiento del Presidente y Secretario de la Asamblea:** Por unanimidad queda nombrado como presidente de la Asamblea el señor Daniel Arenas y de secretaria la señora Bibiana Galvis. El presidente de la asamblea toma la palabra y le pide a los asambleístas modificar el orden del día adicionando el tema del alcantarillado en el punto 6 y los de más temas se correrían un punto. lo cual los

REPUBLICA DE COLOMBIA  
 LITAURE  
 JAIRO CEBALLO  
 ING. O.T.C.  
 ROBERTO V. I.  
 SANTA M.  
 COLOMBIA  
 ALFREDO PACHECO  
 RIO CUARTO  
 O.T.C.H. - Colombia

RODRIGUEZ  
 ABEVEDO



□ □ Ingresos por cuotas de Administración año 2012. Estos Informes se explicaran en el momento que lo indique el Orden del día.

### ASPECTO LABORAL.

A 31 de diciembre de 2011 se ha cancelado a los empleados la totalidad de su salario, primas, dotaciones y aportes parafiscales y salud; quedando pendiente el pago, cesantías, intereses de cesantías y las vacaciones del periodo 2011-2012. De igual forma se ha iniciado con los Empleados un proceso de cambio y mejoramiento en la prestación de los servicios, proceso que ha sido lento pero que se espera seguir mejorando hasta lograr los objetivos propuestos.

### CARTERA

El cumplimiento en el pago de las cuotas de administración por parte de la mayoría de copropietarios fue excelente, sin embargo a 31 de DICIEMBRE de 2011 se presenta una cartera de pronta recuperación por valor de \$7.594.099,00 correspondiente a las cabañas 20, 23, 29 y 34. Y una cartera en Proceso Ejecutivo por valor de \$83.819.800,00 correspondiente a las cabañas 10 y 26.

### TRABAJOS EJECUTADOS

1. **Restauración de Áreas comunes:** Se trabajaron con los mismos empleados obras civiles para realizar las siguientes labores en las áreas comunes; cambio de la tubería de agua potable desde la cabaña 19 hasta la entrada del conjunto, cambio de lado de los adoquines Mantenimiento y adecuación del cuarto de basuras; Pintura de tuberías, varillas y mallas en esmalte verde; pintura de parte exterior del conjunto, compra de una motobomba, concertina para el rededor de la rejas que da por la playa.

2. **Iluminación:** Con el fin de brindar mayor iluminación al Conjunto se restauraron las instalaciones eléctricas de las áreas comunes y se dotaron en su totalidad de bombillos ahorradores, en la entrada del conjunto se ubicaron cuatro lámparas para brindar una mejor iluminación. Se realizo el cambio de los cableados eléctricos por que debido a la inestabilidad de la energía se quemaban constantemente los bombillos, casquillas y otros

3. **Instalaciones eléctricas de motobombas:** se compro una motobomba ya que la principal se quemo y a la otra se le hizo mantenimiento quedando las dos en perfecto estado para el servicio del conjunto se realizaron mantenimiento a las instalaciones eléctricas de esta estación

4. **Mantenimiento y lavado de tanques de almacenamiento de agua:** Se realizo el lavado y mantenimiento de los tanques de almacenamiento de agua.



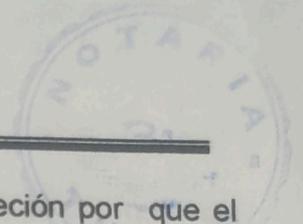


□ **COMUNIDAD CABAÑAS DE TAHITI**

**NIT 891.701.567-5**

Calle 26 N° 1-87 Rodadero-Playa Salguero

Telefax 4227125



□□

Después de leído el informe de gestión la señora Rosalba Duarte hace objeción por que el punto de limpieza y mejoramiento del cuarto de la basuras no fue lo solicitado por su apoderado, "el propietario de la cabaña 1", la idea era quitar por completo ese cuarto de allí, en lo que la señora Bibiana Galvis aclara que se hizo estas mejoras mientras se llegaba a la asamblea, ese tema esta relacionado en el orden del día punto 8 en el cual se socializará con los copropietarios y se tomará una decisión con ellos como mayor órgano dirigente de esta Comunidad. El señor Daniel Arenas también hace objeción por el tema de deudores, saldo pendiente de la cabaña 10, hay un fallo del el Juzgado cuarto civil municipal donde a junio del 2010 la deuda es de \$103.628.430, se pide a la administradora corregir esto y traer la deuda con intereses hasta la fecha; y de la cabaña 20 aclara que él cancela mes a mes la administración según el artículo 26 de la ley 675 del 3 de agosto del 2001; Doña Marta Ceballos dice que no esta de acuerdo debido que hay que cobrar por área del lote y no la construida; Doña Ligia Gonzáles dice que no es lo mismo edificio que Cabañas; el señor Daniel Arenas como presidente de la asamblea toma la palabra y dice que somete a consideración de la Asamblea que el pago de las cuotas de administración que conforman el Conjunto de Cabañas de tahiti debe necesariamente cumplir con el imperativo mandato legal consignado del el artículo 26 de la Ley 675 de agosto 3 de 2001, por cuanto esta ley es la que rige y gobierna no solamente a esta copropiedad si no a todas las copropiedades existentes en Colombia; por que esta ley es de mandato nacional y se encuentra vigente, a demás debe tenerse en cuenta el Parágrafo 1 del artículo 5 de la citada ley el cual establece claramente " en ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley, y en tal caso, se entenderán no escritas".

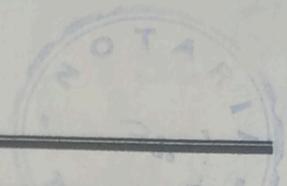
Doña Libia Inés Arango pregunta ¿si se aprueba el cobro de las cuotas de administración por áreas construida pero si una cabaña decide remodelar que implique la modificación del área construida se tiene que volver reformar el reglamento? El señor Daniel contesta que si fuere necesario el propietario que reforme su cabaña deberá pagar los gastos legales con lleve la reforma.

El señor Daniel comenta que respecto de las áreas construidas existe en el conjunto una medición de las áreas construidas de las cabañas emitida mediante resolución por el Agustín Codazzi, estas medidas deben estar en la oficina de admón. sobre este aspectos los asambleístas manifestaron que esa medición de área no era correcta, que estaba desactualizada por que algunas cabañas habían sido remodeladas; El señor Arenas propone que nuevamente catastro o Agustín Codazzi actualice las áreas construidas de cada una de las cabañas, a los cual los asambleístas responde que estas entidades ya no realizan estos trabajos que se debe realizar particularmente es te trabajo; luego de varia intervenciones de algunos Asambleístas se propuso que se contratara los servicios de un topografo o ingeniero a fin de realizar la medida real del área de construcción de las cabañas del conjunto y que una vez obtenida, estas áreas, se socializara para que cada copropietario conozca el resultado de este trabajo. Obtenida el área verdadera de cada cabaña se de aplicación a lo establecido en el artículo 26 de la Ley de 675 de 3 de agosto del 2001.





**COMUNIDAD CABAÑAS DE TAHITI**  
**NIT 891.701.567-5**  
Calle 26 N° 1-87 Rodadero-Playa Salguero  
Telefax 4227125

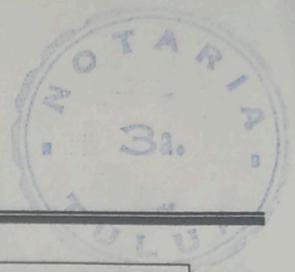


Se somete a votación de la asamblea la proposición en el sentido de que el cobro de las cuotas de administración de las cabañas se debe hacer como lo ordena el artículo 26 la ley 675 de agosto 3 de 2001. O en la forma como actual se viene haciendo en este conjunto. Votación que se obtiene el siguiente resultado

<u>cabaña</u>	<u>Conforme al artículo 26 del Ley 675 de 2001</u>	<u>Como se viene haciendo en el conjunto.</u>
1	✓	
2	✓	
3	✓	
4		
5	✓	
6		
7	✓	
8	✓	
9	✓	
10		
11	✓	
12	✓	
13	✓	
14	✓	
15		
16		✓
17		✓
18		✓
19	✓	
20	✓	
21	✓	



MEZ...  
ACHEC...  
PTO...  
-Comu...  
-T...



22	✓	
23	✓	
24	✓	
25	✓	
26		
27	✓	
28	✓	
29	✓	
30	✓	
31	✓	
32	✓	
33	✓	
34	✓	
35	✓	

La Asamblea acepta que las cuotas de administración de las cabañas se cobre conforme a lo ordenado en el artículo 26 de la ley 675 de 2001, con un porcentaje de 72.17%

La señora Gloria Lara manifiesta que si esa decisión, de cobro de la cuotas de administración en la forma como fue aprobada por la Asamblea implica una reforma de estatutos. A este respecto el señor Daniel Arenas manifiesta que para que se cumpla la ley no se hace necesaria que la asamblea apruebe su cumplimiento por cuanto la ley, una vez promulgada, es de obligatorio cumplimiento para todas las personas residente en Colombia pero, que si se creyere conveniente o fuera necesario efectuarse a través de reforma de estatutos esta decisión que ha sido tomada por el 72.17 % de los asambleístas existente, cumplen con la norma que para tal caso establece un quórum de 70% y por lo tanto de ser necesario será a través de la administración, quien lleva la representación legal del conjunto, realizar los ajustes necesarios para efectuarla por escritura pública y su registro ante la oficina de instrumentos públicos.

Doña Ligia González solicita que después de que se realicen los ajustes por área construida se realice una socialización de las medidas y del valor de la administración respectivamente. A demás pregunta ¿como se va hacer con la administración de ahora o el tiempo mientras se hace el ajuste a la Ley? Se propuso por los asambleístas que como ya se trato en el punto





□ **COMUNIDAD CABAÑAS DE TAHITI**  
**NIT 891.701.567-5**  
Calle 26 N° 1-87 Rodadero-Playa Salguero  
Telefax 4227125



□□ anterior, obtenido el trabajo de la medición del área construida de cada una de las cabañas este trabajo se socializará entregando a cada propietario el resultado de dicho trabajo.

Se propone que por ahora se siga cancelando, como se viene haciendo, el pago de las cuotas de administración por un plazo de tres meses en el que debe estar realizado el trabajo de medición de la áreas de construcción de cada cabaña como lo ordena la ley. Esta proposición es aceptada por unanimidad de los asambleístas

Se hace presente la señora MIRIAM MARGARITA ALBORNOZ quien solicita al presidente le permita el uso de la palabra para intervenir en la asamblea por cuanto es la actual cesionaria del crédito de la cabaña 10 lo que le fue permitido por el presidente de la asamblea. En uso de la palabra de la señora Albornoza se dirige a la asamblea para manifestarle que Ella había negociado el crédito de la cabaña 10 con el antiguo acreedor hipotecario y que no había alcanzado a salir antes del cierre de los juzgado el reconocimiento de esa cesión pero que en su condición de cesionaria estaba buscando la manera de poder cancelar al conjunto la deuda por concepto del crédito que se cobra a través de juzgado cuarto civil municipal. Que Ella sabía y era conciente de esa deuda, que había estado tratando de averiguar en el conjunto a fin de saber cual era el monto de la deuda pero que nada se le había informado que Ella quería llegar a un acuerdo con el conjunto, que por ese motivo había asistido a esta asamblea del buscando lograr una rebaja que Ella cancelaría el capital si se le hace una rebaja a los intereses. se le informó, a través del presidente, que en decisiones unánimes tomadas en anteriores asamblea esta prohibido la rebaja de intereses de cuota de administración, que en asambleas pasadas algunos propietarios morosos habían solicitado rebaja de intereses lo que rotundamente había sido denegada, que en cuanto al monto de la deuda ella lo podía consultar personalmente ante el juzgado antes mencionado en donde ya se encontraba en firme la liquidación del crédito a junio del 2010 que solo era reajustar a la fecha actual, igualmente le dio la bienvenida al conjunto manifestándole que en dicho juzgado existe el embargo de remanentes de la cabaña 10 y que a demás debe tener en cuenta la solidaridad existente entre el tradente y adquirente establecida en el inciso tercero del artículo 29 de la Ley 675 de 2001 a lo que Ella manifestó que la conocía por que ella era abogada. Esta consideraciones del presidente fueron ratificada por unanimidad por los asambleístas llegando a la conclusión de la negativa de la rebaja de intereses solicitada por la Doctora Albornoza, Ella agradece y se retira de la reunión.

A continuación el presidente de la asamblea manifiesta a Asambleístas que es de suma importancia exigir estricta vigilancia a los abogados encargados de los procesos que se tramitan en los juzgado donde se cobran los créditos que adeudan la cabaña 10 y 26 por cuanto en esos procesos se observa desinterés en la actividad profesional lo cual se puede verificar en la fotocopia de los expedientes que reposa en la administración; que muy seguramente la persona que dice ser cesionaria de la cabaña 10 va acudir al juzgado cuarto a tratar de obtener alguna ventaja a sus intereses personales y que por eso el abogado encargado de ese caso debe estar atento para que no ocurra lo mismo que paso en el proceso donde la señora Marta Ceballos fue demandante, que se perdió por desidia y falta absoluta de la actividad profesional del abogado que representaba al conjunto, que ni siquiera



A DE  
LAFAL...  
BO CU...  
17.CM.  
REP...  
ROB...  
Santa...  
ROBERTO V. LA...  
NOTAR...  
PÚBLICA DE C...  
NOTAR...  
Para Fran...  
Entargado



informo a la administradora del conjunto la fecha en la que se realizo la audiencia de conciliación, allí hubo falta total y absoluta actividad profesional del abogado que apodero al conjunto. Que no nos ocurra los mismos en los procesos de las cabañas 10 y 26.

**4. Estudio a aprobación de los Estados Financieros:** El presidente de la asamblea toma la palabra y pregunta si estaba de acuerdo con los estados financieros a los cual respondieron por unanimidad que si.

**5. Presentación, estudio y aprobación del Presupuesto para el año 2012.** El señor Daniel toma la palabra y pregunta a la administradora que cual fue el incremento del presupuesto de ingresos a lo que ella responde que 5.8% que es igual al incremento del salario mínimo legal, por que el rubro del gasto de personal o empleados es el mas alto del presupuesto de gasto; que en este mismo porcentaje se debe incrementar la cuota de administración de cada cabaña. El presidente pregunta ¿El rubro de los servicios por administración en cuanto se incrementa? Responde la administradora, que en el 5.8%; que en el presupuestos anterior, se incluía en este rubro, los honorarios del contador, que ahora en este presupuesto vienen separados. Este rubro es negado por la asamblea y se deja la facultad al nuevo consejo de administración negociar con el administrador (a) que quede nombrado. Sobre el rubro gastos legales el presidente de la Asamblea toma la palabra y comenta que este rubro es irrisorio y que quizás por esta razón ningún caso era gestionado a satisfacción del conjunto cabañas de tahiti pues todos los casos los pierde por que la administración no cuenta con los recursos adecuados para la defensa de sus derecho ante el órgano Judicial. El señor Daniel Arenas propone que sea incrementado este rubro a \$10.000.000 el cual fue denegado. Se propone que se cobre el valor de \$10.000 por cabaña mensual para un fondo especial de gastos legales. Decisión que fue aceptado y aprobada por unanimidad de los asambleístas. A continuación el presidente pone a consideración de la asamblea el presupuesto de gastos e ingresos con las salvedades antes anotadas, e incremento de la cuota de administración que es aprobado por unanimidad.

**6. Alcantarillado:** El señor Orlando Sepúlveda ingeniero invitado por la administradora para que nos oriente sobre los pasó a seguir con el tema de alcantarillado que las cabañas debe realizar. el señor Orlando toma la palabra y comenta que primero hay que hacer un proyecto donde estudie el suelo y la forma de conexión y realizar un plano hidráulico donde se pasa a metro agua y ellos hacen la aprobación si es o no acto para el conjunto.\*terminada la orientación el ingeniero se retira de la reunión la administradora le comenta a los asambleísta que se habían pasado cartas a la empresa de Metroagua para haber si ellos realizaban el servicio de conexión a cada propietario a lo que la empresa respondió que no esta carta fue firmada por el funcionario Carlos Mier oficina de nuevos clientes pero el recomendó al ingeniero Juan Salgado en el cual el paso dos presupuesto uno por \$ 111.919.809y otro por \$145.735.976 la cotización se anexa al acta. La asamblea solicita que se pidan más cotizaciones y que estos sean pasado a todos los propietarios para que cada uno realice las averiguaciones pertinentes.



ILIC  
OV  
OFAR  
EPUBL  
CIBERTO  
JE GOLA  
FAURTE PAC  
IO CUARTO  
D.T.C.H. - CO  
JUDICIA  
DE PACCO  
CUARTO  
C.H. - CO

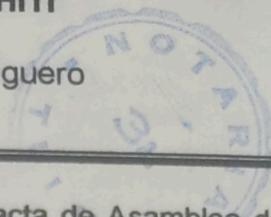


□ **COMUNIDAD CABAÑAS DE TAHITI**

**NIT 891.701.567-5**

**Calle 26 N° 1-87 Rodadero-Playa Salguero**

**Telefax 4227125**



□□

**7 Utilización parqueaderos privados.** : se explica que en el acta de Asamblea de 2009 en punto de proposiciones y varios había quedado establecido que no se podía parquear lanchas en los parqueaderos de los propietarios, en lo que los propietarios aprueban y autorizan que si se puede, aclarando que no invada o sobre salga su propiedad y que esta esté bien cubierta. Y que cuando este ocupado no deberá estar el carro.

**8 reclamación cabaña 1:** El propietario Jorge Benedetti solcito que se retire el cuarto de basuras que esta junto a su cabaña y que según plano originales se restablezca el jardín que había junto a su propiedad para el cual dan un término de 60 días calendario para hacer cumplir esta solicitud o el copropietario procederá a demandar el conjunto. La Asamblea para dar solución a esta situación aceptan por mayoría el cierre del cuarto de basura y contratar un container con la empresa de interaseo para situar las basuras, en la parte de afuera del conjunto, sobre la solicitud de retirar el cuarto de herramientas y restablecer el pasadizo jardín, por mayoría es aprobado en excepción de los propietarios de las cabañas 18, 22, 31 que botan negativamente.

El señor Jorge Benedetti se compromete arreglar el jardín (matas y tierra) y el Conjunto a la remoción de paredes y retiro de escombros.

**9 autorización de aprobación para remodelación de la cabaña 22 conforme al plano anexo:**

La señora Rubí Esther Maza desde agosto del 2011 envió los planos para la aprobación de la remodelación de la cabaña 22 se aprueba la remodelación según los planos para que se obtenga el permiso de la curaduría. La administradora toma la palabra y muestra los planos del propietario Jorge Benedetti de la Cabaña 1 que los envió para su aprobación el copropietario se los explica a la asamblea y también por mayoría queda aprobado. Para obtener la respectiva licencia con la curaduria.

**10 Nombramiento Consejo de Administración.** Que da nombrados: JAIME CABRERA-PRINCIPAL, DANIEL ARENAS- PRINCIPAL, JORGE BENEDETTI- PRINCIPAL, GLORIA LARA – SUPLENTE, CECILIA GONZALEZ – SUPLENTE se le pide a la administradora que siempre que se realice un consejo de administración necesaria e indispensablemente deben citarse a todos y cada uno de los miembros del consejo, a fin que la decisiones allí tomadas puedan tener valides.

**11. Proposiciones y varios:** La señora Hellen Karpf propone que se pueda colocar hamacas en las palmeras del kiosco el cual queda denegada por mayoría.

Se ratifica por mandato de la Asamblea que los arrendatarios no pueden traer mascotas al conjunto.

Por mandato general de la Asamblea se hace el incremento de las manillas a \$5.000 los arrendatarios visitantes de arrendatarios a \$2.000

La administradora solicita a los propietarios que por favor envíen las consignaciones de la cuota de administración o en correo electrónico relacionando la fecha, el número de la consignación y el valor.

**12. Nombramiento de Comisión verificadora del Acta de Asamblea.:** que dan nombrados la señora Ligia González y la señora Carmenza de Montoya

Se da por terminada la reunión a la 8: 40 p.m.





COMUNIDAD CABAÑAS DE TAHITI  
 NIT 891.701.567-5  
 Calle 26 N° 1-87 Rodadero-Playa Salguero  
 Telefax 4227125

Para su constancia se firma:

*[Handwritten Signature]*  
**DANIEL ARENAS**  
 Presidente de la Asamblea

*[Handwritten Signature]*  
**BIBIANA GALVIS**  
 Secretaria

COMISION VERIFICADORA DEL ACTA

*[Handwritten Signature]*  
**LIGIA GONZALEZ**

*[Handwritten Signature]*  
**CARMENZA DE MONTOYA**

13 ENE 2012

NOTARIA TERCERA DEL CIRCULO DE TULUA

Ante el Notario Tercero de Tuluá, compareció  
**Carmenza Murillo Rivero**  
 C.C. 30.275.196 de monizales  
 Y DECLARO QUE LA FIRMA Y HUILLA QUE APARECEN EN EL PRESENTE DOCUMENTO SON SUYAS Y QUE EL CONTENIDO DEL MISMO ES CIERTO.

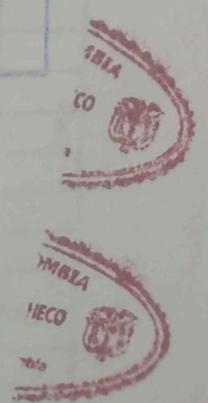
NOTARIA CUARTA CIRCULO DE SANTA MARTA  
 DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO  
 Ante el NOTARIO CUARTO DE SANTA MARTA  
 compareció: Daniel Humberto Arenas Alvarez C.C. 17143.683  
 Declaro que la firma y huella que aparece en el presente documento son suyas y que el contenido del mismo es cierto.

*[Handwritten Signature]*  
**Sanjolo Bustamante Alvarez**  
 Notario Tercero



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
**ROBERTO V. LAFAURIE PACHECO**  
 NOTARIO CUARTO  
 Santa Marta - C.M. - Colombia

**Francisco Octavio Rodríguez Acevedo**  
 Notario Sexto Encargado



Señor  
 FRANKLIN MARTINEZ  
 Propietario Casa 10  
 Comunidad Cabañas de Tahití

En atención a su solicitud, adjunto enviamos los documentos relacionados a continuación:

1. Liquidación deuda
2. Personería Jurídica
3. Reglamento de Propiedad Horizontal
4. Acta asamblea de enero 5 de 2012
5. Copia de la resolución 399 de julio 13 de 1995 de la personería jurídica del conjunto.
6. mediante la siguiente explicación soportada con el certificado de Registro e Instrumentos públicos que registra las reformas del reglamento de propiedad horizontal, las liquidaciones se basan frente al coeficiente del **PRIMER REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**. Mediante Escritura Pública N° 543 de 16 de agosto de 1966 de la Notaría Segunda de Santa Marta, la construcción quedó sometida al Régimen de Propiedad Horizontal con base en el artículo 11 de la Ley 182 de 29 de diciembre de 1948 "Sobre régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio".

Al no existir construcción alguna los propietarios Inversiones Dávila S. A optaron tomar como referencia el área de cada lote para establecer los coeficientes de participación como se establece en el artículo tres del Reglamento y se aprecia en el cuadro N° 1 Cabañas de Tahití: área y porcentaje original. Escritura Pública 543 de 1966.

Cabaña Nú	Área del Lote m2	% de Part1	Cabaña	Área del lote m2	% de partici
1	161,16	2,769	19	187,68	3,226
2	161,16	2,769	20	164,41	2,825
3	161,16	2,769	21	142,50	2,448
4	161,16	2,769	22	142,50	2,448
5	161,16	2,769	23	142,50	2,448
6	142,20	2,443	24	142,50	2,448
7	142,20	2,443	25	142,50	2,448
8	142,20	2,443	26	142,50	2,448
9	220,32	3,785	27	195,91	3,366
10	254,88	4,379	28	161,66	2,777
11	187,68,	3,226	29	142,50	2,448
12	187,68	3,226	30	142,50	2,448
13	187,68	3,226	31	142,50	2,448
14	187,68	3,226	32	169,30	2,908
15	187,68	3,226	33	142,50	2,448
16	187,68	3,226	34	142,50	2,448
17	187,68	3,226	35	164,41	2,824
18	187,68	3,226	<b>TOTAL</b>		

7. Ingresé como administradora en el año de 2016 y esto era el coeficiente que encontré para liquidar la cuota de administración de cabañas de Tahití, y hasta la fecha ha contado con la aprobación de asamblea.

Quedamos atentos a sus comentarios.

Atte,

Yubia Avendaño Bermudez  
Representante Legal  
Comunidad Cabañas de Tahiti P.H.  
Cel 300 5153267

Jueza

**MÓNICA CASTAÑEDA HERNÁNDEZ.**

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE SANTA MARTA.

E.

S.

D.

REF.:	ACCIÓN DE TUTELA.
ACCIONANTE:	FRANKLIN DE J. MARTÍNEZ MARTÍNEZ
ACCIONADO:	CABAÑAS DE TAHITÍ PROPIEDAD HORIZONTAL.
Rad.	2022-00351-00

**NUBIA AVENDAÑO BERMÚDEZ**, mayor de edad, domiciliada y residente en Santa Marta, identificada con la cédula de ciudadanía N° 57'428.463 expedida en Santa Marta, obrando en mi condición de Administradora de la Persona Jurídica denominada CABAÑAS DE TAHITÍ, Propiedad Horizontal, reconocida mediante Resolución N° 399 de fecha 13 de julio de 1995, conforme con la certificación que anexo al presente memorial, encontrándome dentro del término y oportunidad legal, de conformidad con lo preceptuado mediante Auto de fecha Uno (1) de Julio de Dos Mil Veintidós (2022), el cual comenzó a contar términos a partir del 8 de julio del presente año muy comedidamente procedo a pronunciarme sobre los hechos manifestados en la acción de tutela de la referencia, a efectos a efectos que **SE NIEGUEN LAS PRETENSIONES INCOADAS POR EL ACCIONANTE,** de la siguiente manera:

Hechos:

1ro. Es cierto y se admite

2do. Es cierto y se admite

3ro. Parcialmente cierto, es cierto que se le dio respuesta el día 8 de abril de 2022 pero quedaron pendientes dos puntos, pero no es cierto que no respondimos, mediante respuesta le transmitimos queda pendiente la resolución porque aún no la había expedido la alcaldía y le transmitimos que estábamos atento sus comentarios porque queríamos explicarle el punto dos que solicito en la petición.

4to. No es cierto, mediante respuesta le transmitimos **queda pendiente la resolución** porque aún no la había expedido la alcaldía y le transmitimos que estábamos atento sus comentarios porque queríamos explicarle el punto dos que solicito en la petición

5.to no es un hecho

Frente al ***RESUELVE: 2. Ordenar a la COMUNIDAD CABAÑAS DE TAHITI representada legalmente por la señora NUBIA AVENDAÑO BERMÚDEZ, que en el término de cuarenta y ocho (48) horas siguientes a la notificación del presente proveído, proceda a dar respuesta de fondo a la petición radicada por el accionante FRANKLIN DE J. MARTÍNEZ MARTÍNEZ el 8 de febrero del 2022, pronunciándose frente a los puntos 2 y 5 del petitum. Del cumplimiento de lo anterior deberá informarse a este despacho,*** cabañas de tahiti da respuesta a lo pedido mediante orden judicial lo siguiente:

1ro. se anexa al presente la resolución No. 399 del 13 de julio de 1995, copia escáner expedida por la alcaldía de santa marta, que esta requerida en el punto 2 del petitum

2do. Se da respuesta a lo solicitado en el punto 5, mediante la siguiente explicación soportada con el certificado de Registro e Instrumentos públicos que registra las reformas del reglamento

de propiedad horizontal, las liquidaciones se basan frente al coeficiente del **PRIMER REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**. Mediante Escritura Pública N° 543 de 16 de agosto de 1966 de la Notaría Segunda de Santa Marta, la construcción quedó sometida al Régimen de Propiedad Horizontal con base en el artículo 11 de la Ley 182 de 29 de diciembre de 1948 "Sobre régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio".

Al no existir construcción alguna los propietarios Inversiones Dávila S. A optaron tomar como referencia el área de cada lote para establecer los coeficientes de participación como se establece en el artículo tres del Reglamento y se aprecia en el cuadro N° 1

Cabañas de Tahití: área y porcentaje original. Escritura Pública 543 de 1966.

Cabaña Nú	Área del Lote m2	% de Part1	Cabaña	Área del lote m2	% de partici
1	161,16	2,769	19	187,68	3,226
2	161,16	2,769	20	164,41	2,825
3	161,16	2,769	21	142,50	2,448
4	161,16	2,769	22	142,50	2,448
5	161,16	2,769	23	142,50	2,448
6	142,20	2,443	24	142,50	2,448
7	142,20	2,443	25	142,50	2,448
8	142,20	2,443	26	142,50	2,448
9	220,32	3,785	27	195,91	3,366
10	254,88	4,379	28	161,66	2,777
11	187,68,	3,226	29	142,50	2,448
12	187,68	3,226	30	142,50	2,448
13	187,68	3,226	31	142,50	2,448
14	187,68	3,226	32	169,30	2,908
15	187,68	3,226	33	142,50	2,448
16	187,68	3,226	34	142,50	2,448
17	187,68	3,226	35	164,41	2,824
18	187,68	3,226	<b>TOTAL</b>		

Ingresé como administradora en el año de 2016 y esto era el coeficiente que encontré para liquidar la cuota de administración de cabañas de Tahití, y hasta la fecha ha contado con la aprobación de asamblea.

#### EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

El Órgano Administrativo de Cabañas de Tahití PH. En ningún momento viola los Derechos Constitucionales del señor FRANKLIN DE J. MARTÍNEZ MARTÍNEZ, ya que las actuaciones de la administración se ciñen a la constitución, a las normas se le dio respuesta el día 8 de abril de 2022 cumpliendo con la petición y o quedaron pendientes dos puntos, y en la respuesta le transmitimos queda pendiente la resolución porque aún no la había expedido la alcaldía y le transmitimos que estábamos atento sus comentarios porque queríamos explicarle el punto dos que solicito en la petición.

Recibido la certificación por parte de la alcaldía y contestado el punto cinco el cual pregunta cómo se está liquidando la cuota de administración, **concluyendo un hecho superado por parte de la administración.**

Por las consideraciones anotadas anteriormente, ruego a su Señoría, **NEGAR Y / O RECHAZAR** la pretensión del ACCIONANTE, toda vez que nos **encontramos en presencia de un hecho ya superado** y que no da lugar a una violación de los derechos de la petición objeto de la presente tutela, toda vez que no existe la violación a un Derecho Constitucional Fundamental amparado por la Constitución Política Nacional.

#### PRUEBAS Y ANEXOS

1. Certificado de Representación Legal
2. Cedula del representante legal
3. PDF de respuesta al derecho de petición y documentos anexos de soporte
4. Se anexa certificado de mayor extensión que registra el reglamento de propiedad horizontal.
5. Respuesta en archivos PDF, comprimidos en un solo archivo ZIP y sus anexos
- 6.

#### NOTIFICACIONES

La copropiedad accionada Cabañas de Tahiti Representante Legal: NUBIA AVENDAÑO BERMUDEZ, calle 26 # 1 - 87, Cabaña 14, Playa Salguero de la ciudad de Santa Marta, Tel. cel. 300 5153267. Correo: cabanasdetahiti@hotmail.com

Del señor Juez,

Atentamente,



**NUBIA AVENDAÑO BERMÚDEZ**

C.C. No 57.428.463

**Administradora CONJUNTO CERRADO CABAÑAS DE TAHITÍ**

13

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA

ACTA DE AUDIENCIA DE SUSTENTACIÓN Y FALLO ESTABLECIDA EN EL  
ARTÍCULO 327 DEL C.G.P.

REFERENCIA: PROCESO VERBAL  
DEMANDANTE: FRANKLIN MARTÍNEZ MARTÍNEZ  
DEMANDADO: COMUNIDAD CABAÑAS DE TAHITI  
RADICADO: 2015-00353-01

FECHA Y HORA DE LA AUDIENCIA: 22 de junio de 2018 – 9:00 am.

LUGAR DE LA DILIGENCIA: Sala 312/11 Tercer Piso - Edificio Benavides Maceas

INTERVINIENTES EN LA DILIGENCIA:

- Apoderado del demandante principal: EDGAR MANUEL BARROS PAVAJEAU, identificado con C.C. No. 19.212.961 de Bogotá. T.P. No. 20.728 del C.S de la J.
- Demandante principal: FRANKLIN DE JESUS MARTÍNEZ MARTÍNEZ, identificado con C.C. No. 9.139.502 expedida en Magangue.
- Apoderado de la demandada principal: GABRIEL GUSTAVO ESCOBAR JIMÉNEZ, identificado con C.C. No. 1.082.936.823 expedida en Santa Marta. T.P. No. 246.782 del C.S. de la J.
- Demandada principal: NUBIA AVENDAÑO BERMÚDEZ, identificada con C.C. No. 57.428.463 de Santa Marta.

DOCUMENTOS PRESENTADOS DURANTE LA AUDIENCIA: No se allegaron documentos nuevos.

TIEMPO OTORGADO A LA PARTE DEMANDANTE PRINCIPAL: Se le concedió al doctor Edgar Manuel Barros Pavajeau Blanco 20 minutos para que sustentara su recurso de apelación.

TIEMPO OTORGADO A LA PARTE DEMANDADA PRINCIPAL: Se le concedió al doctor Gabriel Gustavo Escobar Jiménez 20 minutos para que sustentara su recurso de apelación.

Efectuada la sustentación por los extremos procesales, se le corrió traslado de los recursos respectivos a su contraparte.

RECESO: Se emitió auto donde se señaló:

“Teniendo en cuenta lo expuesto en el inc.2 num. 5 del art. 373 del C.G.P el despacho toma un receso hasta por dos (2) horas para el pronunciamiento de la sentencia, retomando a las 2:00 P.M.”

Siendo la hora prevista para la continuación de la audiencia prevista en el artículo 327 del Código General del Proceso, se pasa a decidir lo siguiente:

## SENTENCIA:

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Santa Marta, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley, decide:

- 1- **REVOCAR** la sentencia dictada por el Juzgado Séptimo Civil Municipal de esta ciudad en audiencia celebrada el 14 de julio de 2017 dentro del proceso verbal que promovió el señor FRANKLIN DE JESUS MARTINEZ MARTINEZ contra la propiedad horizontal COMUNIDAD CABAÑAS DE TAHITI, con reconvencción promovida por ésta contra el aludido señor, de conformidad con lo expuesto en precedencia.
- 2- **DENEGAR** las pretensiones efectuadas por la propiedad horizontal COMUNIDAD CABAÑAS DE TAHITI en la demanda de reconvencción que formuló contra el señor FRANKLIN MARTINEZ MARTINEZ.
- 3- Accédase a lo pedido en el num. 1 del acápite de pretensiones de la reforma de la demanda planteada por el señor FRANKLIN MARTINEZ MARTINEZ contra la propiedad horizontal COMUNIDAD CABAÑAS DE TAHITI, cuyo argumento constituye también la base de la excepción de mérito que denominó: *"EL DEMANDADO EN RECONVENCION DR. FLANKLIN MARTINEZ MARTINEZ NO ES DEUDOR SOLIDARIO DEL DEMANDANTE EN RECONVENCION COMUNIDAD CABAÑAS DE TAHITI ENTRE ENERO DE 2000 HASTA LA ADQUISICION JUDICIALD EL INMUEBLE EN EL AÑO 2003"*.
- 4- En consecuencia, declárese que el señor FRANKLIN MARTINEZ MARTINEZ no es solidario con el anterior propietario del bien con M.I. N° 080-1237 frente a las expensas causadas antes de la ejecutoria del auto del 4 de octubre de 2013, a través del cual le fue adjudicado por cuenta del crédito el bien identificado con M.I. N° 080-1237.
- 5- No se accede a la segunda pretensión efectuada por el señor FRANKLIN MARTINEZ MARTINEZ en la reforma a la demanda, destinada a que se declarara la prescripción extintiva de los intereses de las cuotas generadas antes de la adjudicación, habida cuenta de la falta de legitimación por activa.
- 6- Condénese a la COMUNIDAD CABAÑAS DE TAHITI al pago de las costas de ambas instancias. Las agencias en derecho en esta sede se fijan en suma equivalente a 1 salario mínimo legal mensual vigente, siendo del cargo del juez de primera fijar las de ese estadio judicial.
- 7- Devuélvase el legajo al despacho de origen, para lo de su competencia.

Se da por terminada la presente diligencia siendo las 2:34 p.m. del 22 de junio de 2018.

  
ANA MERCEDES FERNÁNDEZ RAMOS  
Juez