

Señor  
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA  
SALA OCTAVA CIVIL FAMILIA  
MAGISTRADO  
ABDON SIERRA GUTIERREZ

E.S.D.

**ASUNTO:** SUSTENTACION DEL RECURSO DE APELACION SOBRE LA SENTENCIA DICTADA Y NOTIFICADA EL 12 DE FEBRERO DEL 2021, DENTRO DEL PROCESO DE LA REFERENCIA.

**DEMANDANTE:** JESÚS DEL CARMEN GARCIA MERCADO

**DEMANDANDO:** ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS (O CONCEJO DE ADMINISTRADORES, SI LO HAY) DEL CONJUNTO RESIDENCIAL "RESERVAS DE SAN BERNARDO" CON NIT 900.184.512-3

**RADICACION:** 08001315300120200012200.

RADICACION INTERNA 43.404

**JESUS ALBERTO GARCIA CUENTAS** mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Barranquilla, identificado con la cédula de ciudadanía No. 8.645.814, expedida en Sabanalarga, portador de la tarjeta profesional número 151.236 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de apoderado judicial del señor **JESÚS DEL CARMEN GARCIA MERCADO**, por medio del presente escrito comedidamente me permito formular RECURSO DE APELACION SOBRE LA SENTENCIA DICTADA Y NOTIFICADA EL 12 DE FEBRERO DEL 2021, DENTRO DEL PROCESO DE LA REFERENCIA.

### SUSTENTO DEL RECURSO

Referente a la sentencia recurrida , se observa que los demandados en su contestación manifestaron que el rubro señalado en el artículo 46 de la ley 675 del 2001, superó una cuantía por un valor de **DOS MIL PESOS**, razón por el cual LA ADMINISTRACION de **manera inmediata subsanó y notificó a la comunidad haciendo el respectivo descuento.**

Como es claro en la contestación de la demanda, **LA ADMINISTRACION DE MANERA INMEDIATA SUBSANÓ Y NOTIFICÓ A LA COMUNIDAD HACIENDO EL RESPECTIVO DESCUENTO.** La administradora no cuenta con la competencia ni facultad para hacer este cambio, teniendo en cuenta que esta facultad es exclusiva de la ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS, violando claramente la ley 675 del 2001.

Otro punto a destacar, es que en el acápite de prueba de la contestación de la demanda, se evidencia que la corrección se comunicó a los copropietarios **solo hasta el 01 de octubre del 2020**, esto es después de habersele notificado la demanda a la parte demandada y que la misma fue notificada por correo electrónico 18 de septiembre del 2020 y del cual el Juzgado fallador tenia pleno conocimiento, por lo que solo hasta ese momento la administradora se dio cuenta de su trasgresión a la norma Y NO COMO LO SEÑALA EN LA CONESTACION QUE FUE DE MANERA INMEDIATA Y COMUNICO LA MISMA ENSEGUIDA A LOS COPROPIETARIOS.

Por otra parte, en el acta de asamblea de fecha 28 de mayo del 2020, se transgredió el articulo 46 en su numeral 2 de la ley 675 del 2001 **Y DEL CUAL LA PARTE DEMANDADA RATIFICÓ EN SU CONTESTACIÓN**, como quiera que la cuota extraordinaria mencionada, supera más de las cuatros expensas comunes. Considerando lo siguiente:

- La administración se encuentra para el momento de la reunión en la suma de \$834.000 y con pronto pago la suma de \$804.000, por lo que multiplicado (\$834.000) x 4 da un total de \$ 3.336.000 pesos. Por lo tanto la cuota de \$3.500.000 se encuentra por encima de las cuatro expensas comunes.
- Lo anterior, teniendo en cuenta que la cuota extraordinaria como se aprecia en el acta de asamblea, fue aprobada en el numeral 6 y 7 del orden del día, es decir que para aprobar la cuota extraordinaria, se tuvo en cuenta el valor de administración señalado con antelación, ya que la nueva cuota de administración, solo fue aprobada en el orden 8 del día
- Lo anterior, lo cual nos genera la pregunta ¿COMO SE APRUEBA PRIMERO UNA CUOTA EXYTRAORDINARIA Y DESPUES LA CUOTA DE ADMINISTRACION?

Su señoría además de lo anterior, la ley articulo 46 en su numeral 2 de la ley 675 del 2001, señala claramente que no podrá sobrepasar las 4 expensas y si tenemos en cuenta el valor que se aprobó para el 2020, por administración de \$862.000 multiplicado cuatro veces da un total de \$ 3.448.000, es decir la cuota extraordinaria, el cual era \$3.500.000, es un valor mayor a las cuatro expensas, **sin importar si son dos mil pesos o menos, lo que señala la ley taxativamente es que no se podrá superar las cuatro expensas, situación que si se transgredió en el acta de asamblea de fecha 28 de mayo del 2020.**

Referente al punto de la condena en costa por agencia en derecho, el mismo es objeto de recurso de apelación, considerando que como se ha mencionado en líneas anteriores, el acta de asamblea del 28 de mayo del 2020, si transgredió la ley 675 del 2001 y la misma fue corregida por los demandados, **solo hasta el 01 de octubre del 2020, mediante oficio como señalaron en el acápite de prueba de la contestación de la demanda, es decir la subsanación a la norma solo se dio después de haber presentado la demanda y notificado a la parte demandada el día 18 de septiembre del 2020.** Por lo que se

aprecia, que nunca existió de parte del demandante alguna actuación temeraria o mala fe, no existiendo causal alguna para condenar en costas.

Otro punto y del cual no fue objeto de argumentando y análisis en la demanda, es en lo referente al punto de cobrar retroactivos en el incremento de la cuota de administración, la Asamblea mediante acta realizada el 28 de mayo del 2020, violó las directrices impartidas por el Gobierno Nacional conforme a la situación sanitaria que vive el mundo por el virus Covid 19, mediante el Decreto 579 del 2020, se señaló que de acuerdo al reajuste anual de las cuotas de zonas comunes, estas se aplazaran hasta el 30 de junio y a partir de julio del 2020, **deberán cancelarse con retroactivos desde abril.**

Por lo anterior, en el acta objeto de impugnación se violó la normatividad señalada, como quiera que se estipuló el pago de retroactivos de la cuota de administración desde enero del 2020, obligando su pago desde junio del presente año y no desde julio como lo menciona la norma señalada con antelación.

Otro punto que no fue objeto de estudio en la sentencia, es que en la citación de convocatoria aportada en el acápite de prueba, s no se relacionó como orden del día, la aprobación de una cuota extraordinaria para la compra de una planta de eléctrica, siendo esto una obligación jurídica.

## NOTIFICACIONES

El suscrito las recibirá en la carrera 52 #99ª- 168 CASA 33 de la ciudad de Barranquilla. correo [mercadogarciajesus774@gmail.com](mailto:mercadogarciajesus774@gmail.com)  
teléfono 310-657-5225.

El suscrito en la cra 52 B N° 100-344 casa 25. Ciudad Barranquilla. correo: [jesusgarcia cuentas@hotmail.com](mailto:jesusgarcia cuentas@hotmail.com)

La Asamblea de reservas de san Bernardo en la carrera 52 n° 99 A – 168 de barranquilla. correo [reservasdesanbernardo@hotmail.com](mailto:reservasdesanbernardo@hotmail.com) teléfono 3784402- 3014242.

### ANEXOS

Adjunto poder a mi favor, copias de la demanda para archivo y traslado y los documentos indicados como pruebas.

**Atentamente,**



CS Escaneado con CamScanner

**JESUS ALBERTO GARCIA CUENTAS**

CC N° 8.645.814 de Sabanalarga.  
T.P. No 151.236 del Consejo Superior de la Judicatura