



**Señor  
JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE  
SANTIAGO DE CALI – VALLE DEL CAUCA**

**EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA**, persona mayor de edad, vecino de Santiago de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.663.081 de Santiago de Cali, con tarjeta profesional No. 33.201 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en virtud al poder conferido por **CARLOS ALBERTO CAICEDO DOUAT**, persona mayor de edad, vecino de Santiago de Cali, con cédula de ciudadanía No. 16.580.476 y con correo electrónico [ca.caicedo@estrumetal.com.co](mailto:ca.caicedo@estrumetal.com.co), obrando en su calidad de REPRESENTANTE LEGAL SEGUNDO SUPLENTE de la Sociedad **AMERAL S. A. S.**, sociedad comercial legalmente constituida con NIT. 900.033.014-1, con domicilio en Santiago de Cali, con sede social en la CALLE 7 OESTE No. 3-140 APARTAMENTO 201, con correo electrónico para notificaciones [auxcontable@estrumetal.com.co](mailto:auxcontable@estrumetal.com.co), sociedad que es propietaria DEL 84% DEL bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 370-805554 e igualmente en su calidad de APODERADO GENERAL en virtud de la ESCRITURA PUBLICA No. 1576 DEL 20 DE ABRIL DE 1999 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE CALI del señor **JOHN BERNARD RABAB**, ciudadano residente en CIUDAD DEL CABO (SUDAFRICA) y que se identifica con el PASAPORTE No. C-220561E, ciudadano que es propietario DEL 16% DEL bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 370-805554 por este escrito procedo a **PRESENTAR DEMANDA VERBAL DE IMPUGNACION DE DECISIONES ADOPTADAS EN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS DE MARZO 20 DE 2024 CON MEDIDAS CAUTELARES Y QUE CONSTAN EN EL ACTA No. 19** en contra de **“EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL PROPIEDAD HORIZONTAL”**, sociedad de derecho civil legalmente constituida y con domicilio en el Municipio de Santiago de Cali–Valle del Cauca, demanda que presento con fundamento en las normas legales vigentes en los siguientes términos:

**CAPITULO I**

**EL NOMBRE DEL DEMANDANTE, SU DOMICILIO Y LOS DE SU REPRESENTANTE O APODERADO EN CASO DE NO COMPARECER POR SÍ MISMO. TAMBIÉN DEBERÁ INDICAR EL NÚMERO DE DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN DEL DEMANDADO Y DE SU REPRESENTANTE. TRATÁNDOSE DE PERSONAS JURÍDICAS O PATRIMONIOS AUTÓNOMOS DEBERÁ INDICARSE EL NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN TRIBUTARIA (NIT).**

La parte demandante está conformada por UNA PERSONA JURIDICA Y UNA PERSONA NATURAL que con COPROPIETARIOS de la UNIDAD PRIVADA que hace parte del EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL PROPIEDAD HORIZONTAL:

**PRIMER DEMANDANTE:**

Sociedad **AMERAL S. A. S.**, sociedad comercial legalmente constituida con NIT. 900.033.014-1, con domicilio en Santiago de Cali, con sede social en la CALLE 7 OESTE No. 3-140 APARTAMENTO 201, con correo electrónico para notificaciones [auxcontable@estrumetal.com.co](mailto:auxcontable@estrumetal.com.co), representada en este proceso por el señor **CARLOS ALBERTO CAICEDO DOUAT**, persona mayor de edad, vecino de Santiago de Cali, con cédula de ciudadanía No. 16.580.476 y con correo electrónico



[ca.caicedo@estrumental.com.co](mailto:ca.caicedo@estrumental.com.co), obrando en su calidad de REPRESENTANTE LEGAL SEGUNDO SUPLENTE.

**SEGUNDO DEMANDANTE:**

**JOHN BERNARD RABAB**, ciudadano residente en CIUDAD DEL CABO (SUDAFRICA) y que se identifica con el PASAPORTE No. C-220561E y representado en este proceso por **CARLOS ALBERTO CAICEDO DOUAT**, persona mayor de edad, vecino de Santiago de Cali, con cédula de ciudadanía No. 16.580.476 y con correo electrónico [ca.caicedo@estrumental.com.co](mailto:ca.caicedo@estrumental.com.co), obrando en su calidad de APODERADO GENERAL en virtud de la ESCRITURA PUBLICA No. 1576 DEL 20 DE ABRIL DE 1999 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE CALI.

EL APODERADO es **EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA**, identificado con la cedula de ciudadanía No. 16.663.081 de Santiago de Cali y Tarjeta Profesional No. 33.201 del Consejo Superior de la Judicatura, y su dirección es Carrera 3 No. 6 – 83 Cuarto Piso EDIFICIO LA MERCED de la ciudad de Santiago de Cali y los correos electrónicos en donde recibirá notificaciones son los siguientes:

[edgarnavia@naviaestradaabogados.com](mailto:edgarnavia@naviaestradaabogados.com)  
[edgarnavia@hotmail.com](mailto:edgarnavia@hotmail.com)  
[edgarnavia@yahoo.com](mailto:edgarnavia@yahoo.com)  
[edgarjaviernavia@gmail.com](mailto:edgarjaviernavia@gmail.com)

**EL NOMBRE DEL DEMANDADO, SU DOMICILIO Y LOS DE SU REPRESENTANTE O APODERADO EN CASO DE NO COMPARECER POR SÍ MISMO. TAMBIÉN DEBERÁ INDICAR EL NÚMERO DE DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN DEL DEMANDADO Y DE SU REPRESENTANTE. TRATÁNDOSE DE PERSONAS JURÍDICAS O PATRIMONIOS AUTÓNOMOS DEBERÁ INDICARSE EL NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN TRIBUTARIA (NIT).**

La parte demandada está conformada UNICA Y EXCLUSIVAMENTE por “**EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL PROPIEDAD HORIZONTAL**”, sociedad de derecho civil legalmente constituida y con domicilio en el Municipio de Santiago de Cali – Valle del Cauca, con NIT. NIT. 900.280.930-1 y domicilio en la CALLE 22 NORTE No. 6 AN-12/24/30 de Santiago de Cali, representada legalmente como ADMINISTRADOR por la Sociedad **ADMINISTRACIONES G. J. LIMITADA**, sociedad comercial con domicilio en Santiago de Cali, con NIT. 890.322.694-2 cuyo representante legal para la PROPIEDAD HORIZONTAL es la señora **SANDRA PATRICIA NIÑO SANCHEZ**, persona mayor de edad, vecina de Santiago de Cali, identificada con la cédula de ciudadanía NO. 52.104.140 y con correo electrónico el Edificio [santamonicacentral@administracionesgj.com](mailto:santamonicacentral@administracionesgj.com) y [ger.fin@administracionesgj.com](mailto:ger.fin@administracionesgj.com) que corresponde al correo de la Sociedad Administradora.

Bajo la gravedad del juramento manifiesto que son los CORREOS ELECTRONICOS con los cuales la ADMINISTRACION se ha comunicado con los propietarios y ha recibido respuesta de ellos.

**CAPITULO II**  
**LOS HECHOS QUE LE SIRVEN DE FUNDAMENTO A LAS**  
**PRETENSIONES DEBIDAMENTE**  
**DETERMINADOS, CLASIFICADOS Y NUMERADOS**



1. El EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL P. H. se constituyó mediante **ESCRITURA PÚBLICA No. 4520 DEL 28-11-2008** de la NOTARIA TRECE DEL CIRCULO DE SANTIAGO DE CALI.

2. A la fecha, su reglamento ha sido modificado y reformado en virtud de las siguientes escrituras públicas que acompaña a la presente demanda:

2.1. **ESCRITURA PÚBLICA NO. 1763 DEL 08-06-2009** de la NOTARIA TRECE DEL CIRCULO DE SANTIAGO DE CALI.

2.2. **ESCRITURA PÚBLICA NO. 4018 DEL 25-11-2009** de la NOTARIA TRECE DEL CIRCULO DE SANTIAGO DE CALI.

2.3. **ESCRITURA PÚBLICA NO. 1438 DEL 20-05-2010** de la NOTARIA TRECE DEL CIRCULO DE SANTIAGO DE CALI.

2.4. **ESCRITURA PÚBLICA NO. 215 DEL 03-02-2011** de la NOTARIA TRECE DEL CIRCULO DE SANTIAGO DE CALI.

2.5. **ESCRITURA PÚBLICA NO. 2390 DEL 08-08-2011** de la NOTARIA TRECE DEL CIRCULO DE SANTIAGO DE CALI.

2.6. **ESCRITURA PÚBLICA NO. 2859 DEL 28-02-2022** de la NOTARIA TRECE DEL CIRCULO DE SANTIAGO DE CALI.

3. La parte demandante AMERAL Y JOJHN BERNAR RAAB adquirieron en un 84% y un 16% el bien inmueble del SEPTIMO PISO OFICINA NUMERO DOS DEL EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL PROPIEDAD HORIZONTAL con matrícula inmobiliaria No. 370-805554 por escritura pública No. 3281 del 28-09-2009 de la NOTARIA TRECE DEL CIRCULO DE SANTIAGO DE CALI, calidad de propietarios que tienen para la fecha de la presente demanda.

4. En ejercicio de su derecho de propiedad y porque NO EXISTE NINGUNA LIMITACION EN EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL AL DERECHO DE DOMINIO DE ESTA UNIDAD PRIVADA, se procedió a dar en ARRENDAMIENTO el 12 de noviembre de 2021 la Oficina a la sociedad AXE COLPATRIA SEGUROS S. A.

5. Se estableció claramente en el contrato de arrendamiento el objeto del mismo:  
**QUINTA. - DESTINACIÓN:** El inmueble objeto de este contrato de arrendamiento será destinado al funcionamiento de oficinas comerciales de EL ARRENDATARIO y/o oficinas comerciales de compañías vinculadas al Grupo Empresarial al cual pertenece. En el inmueble no podrán funcionar oficinas de entidades del sector bancario.

6. El arrendatario para el primer año del contrato cancelaría una renta de \$11.000.000 mensuales más IVA, canon que se ha incrementado en los términos establecidos en el contrato y para la fecha de esta demanda la renta asciende a **QUINCE MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS (\$15.639.584) MONEDA LEGAL COLOMBIANA** mensuales incluido IVA.

7. Igualmente se estableció que el arrendatario cancelaría la CUOTA DE ADMINISTRACION, en la forma pactada en la CLAUSULA SEXTA del contrato:



**SEXTA. - SERVICIOS PÚBLICOS Y ADMINISTRACIÓN:** El pago de los servicios públicos y expensas por administración estará a cargo de EL ARRENDATARIO, quien, a su vez, se compromete a realizar oportunamente dichos pagos. Los pagos correspondientes a administración y servicios públicos, los asumirá EL ARRENDATARIO a partir de la firma del presente contrato. EL ARRENDATARIO entregará a LOS ARRENDADORES, la copia del recibo correspondiente con la constancia de pago, a solicitud de esta, dentro de los tres (3) días calendario siguientes a la petición. EL ARRENDATARIO no asumirá pago de expensas de administración extraordinarias. **PARÁGRAFO:** Las expensas de administración será facturado por la administración del Edificio Santa Mónica Central al ARRENDATARIO. Este valor será incrementado cada año de conformidad con lo que establezca la asamblea general de copropietarios del Edificio Santa Mónica. Central

8. La Administración del EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL PROPIEDAD HORIZONTAL viene facturando mes a mes desde el comienzo del contrato de arrendamiento la ADMINISTRACION y para el año 2024 esa cuota de administración es de \$4.270.387.

9. Durante el año 2022 y 2023, el arrendatario AXE COLPATRIA SEGUROS S. A. estuvo ejerciendo su actividad comercial de comercializar los diferentes seguros y entre ellos el SEGURO OBLIGATORIO PARA MOTOCICLISTAS.

10. Es preciso señalar que en el EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL P.H. también funcionan en el PISO DECIMO las oficinas de MUNDIAL DE SEGUROS que también ejerce la misma actividad comercial.

11. En algunas oportunidades, hubo un flujo importante de clientes a las oficinas de AXE COLPATRIA y MUNDIAL DE SEGUROS y esta situación generó alguna dificultad en la recepción.

12. Nunca se han presentado aglomeraciones ni discusiones y mucho menos conflictos por el flujo de clientes que acuden no solo a las oficinas de AXE COLPATRIA y MUNDIAL DE SEGUROS, sino a las restantes oficinas.

13. La Administración del EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL P.H. dialogó con AXE COLPATRIA para buscar disminuir el IMPACTO DEL FLUJO DE VISITANTES durante el año 2023.

14. La Administración envió comunicaciones a AXE COLPATRIA y a los PROPIETARIOS en OCTUBRE 6 DE 2023 donde anunciaban iniciar PROCESOS SANCIONATORIOS porque la actividad estaba generando impacto en el Edificio:

El pasado 30 de agosto y 03 de octubre de 2023, mediante correos electrónicos que le fueron remitidos por la administración, informamos a usted sobre los inconvenientes que se están presentando por el alto número de usuarios de su oficina y de que estas personas continúan aguardando aglomeradas en la portería y área exterior del Edificio, andén, hall de ingresos, etc. En ese mismo comunicado les informamos que esta situación configura una violación al reglamento de propiedad horizontal (art. 52) sin que a la fecha hayamos percibido alguna solución pese a que han pasado días suficientes para corregir esta situación. Se adjunta fotos.

En tal sentido, le notifico que la copropiedad iniciará el trámite sancionatorio por violación al reglamento de propiedad horizontal, por lo que, conforme al art. 55 del reglamento, le notifico que cuenta con el término de **tres días hábiles** para resolver la situación que fue puesta en su conocimiento desde el pasado 30 de agosto de 2023 y de esa manera ajustarse a las normas que rigen la copropiedad y que obligan a todos sus propietarios y tenedores.

15. AXE COLPATRIA procedió a buscar alternativas y por eso celebró contrato con un LOCAL del mismo EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL P.H. que da hacia la calle de



SUPERGIROS y de esa forma ha redireccionado hacia ese local un flujo importante de visitantes para que acudan a ese espacio y no tengan que ingresar hasta el PISO SEPTIMO DEL EDIFICIO.

16. Sin ser una actividad ilegal y mucho menos prohibida por el Reglamento de Propiedad Horizontal, AXE COLPATRIA buscó apoyar a la Administración y a los restantes copropietarios y disminuir el impacto de su actividad.

17. Por esa decisión empresarial, NUNCA se le inició proceso sancionatorio como la comunicación de 6 de octubre de 2023 anunciaba.

18. La Administración procedió a citar a ASAMBLEA DE PROPIETARIOS para el día 20 DE MARZO DE 2024.

19. La CONVOCATORIA A LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS nunca se le envió a los PROPIETARIOS DE LA OFICINA DEL SEPTIMO PISO.

20. A otros propietarios se les hizo llegar la CONVOCATORIA por correo electrónico de la siguiente forma:

**De:** Administración Santa Mónica Central <[admonsantamonica@administracionesgj.com](mailto:admonsantamonica@administracionesgj.com)>  
**Fecha:** 2 de marzo de 2024, 10:56:37 a.m. GMT-5  
**Para:** Alejandro Caicedo Jordan <[alejandrocaicedojordan@hotmail.com](mailto:alejandrocaicedojordan@hotmail.com)>, [chedesll@gmail.com](mailto:chedesll@gmail.com)  
**Cc:** [santamonicacentral@administracionesgj.com](mailto:santamonicacentral@administracionesgj.com)  
**Asunto:** **Citación Asamblea General de Copropietarios Marzo 20 de 2024 - Edificio Santa Mónica Central**

Santiago de Cali, 02 de marzo de 2024

Señores  
 Copropietarios  
 Edificio Santa Mónica Central  
 Ciudad

Cordial saludo

El Consejo de Administración y la Administración de la Copropiedad convocan a reunión ordinaria de la Asamblea General de Propietarios, a celebrarse el **miércoles 20 de Marzo de 2024**, a las cinco de la tarde (5 p.m.) en el auditorio del primer piso.

Citación para la siguiente unidad privada:

|                         |                            |
|-------------------------|----------------------------|
| <b>Oficina 4 Piso 5</b> | SOCIEDAD CALLO CIA S EN C. |
|-------------------------|----------------------------|

Para el registro a la Asamblea :

1. El Representante Legal debe presentar el certificado de cámara de comercio. (máximo un mes de expedición).
2. Poder : debe estar firmado por el Representante Legal anexando fotocopia de su cédula y certificado de Cámara de Comercio actualizado (máximo un mes de expedición).

Con el fin de darle celeridad al registro agradecemos enviarnos la documentación requerida antes del 16 de Marzo/24 para su revisión y verificación al correo : [santamonicacentral@administracionesgj.com](mailto:santamonicacentral@administracionesgj.com)

Se adjunta Citación Asamblea, Poder y cartera.

Cordialmente,

**Sandra Milena Vivas G.**  
 Administradora Delegada

21. Conforme al REGLAMENTO VIGENTE del EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL P. H. y que consta en la **ESCRITURA PUBLICA No. 4520 DEL 28-11-2008** de la NOTARIA



TRECE DEL CIRCULO DE SANTIAGO DE CALI, la convocatoria de las ASAMBLEAS GENERALES ORDINARIAS debe hacerse de la forma establecida en el ARTICULO 67:

ARTÍCULO 67. - CONVOCATORIA. La convocatoria a las reuniones ordinarias de la Asamblea General la efectuará el Administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario. Por su parte, la convocatoria a las reuniones extraordinarias deberá hacerse por lo menos con tres (3) días comunes de antelación a la fecha de la reunión y su procedimiento será el mismo indicado en el artículo anterior. **PARÁGRAFO 1:** Toda convocatoria se hará mediante comunicación escrita enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del Edificio, a la última dirección registrada por los mismos, y por cartel fijado en un lugar visible a la entrada del Edificio. El aviso de convocatoria a la Asamblea General Ordinaria contendrá necesariamente la indicación de la fecha, hora y lugar de reunión y también la circunstancia de estar los balances, inventarios, presupuestos de gastos, cuentas y demás documentos y libros contables, a disposición de los propietarios para su examen, en las oficinas de la Administración durante ocho horas hábiles cada día. **Tratándose de asamblea extraordinaria, de reuniones no presenciales y de declsiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y**

22. La convocatoria debe CONTENER el PRESUPUESTO DE GASTOS y que debe estar a DISPOSICION DE LOS PROPIETARIOS con QUINCE (15) DIAS CALENDARIO de ANTICIPACION.

23. Solamente el día ONCE (11) de marzo de 2024 a la 1:08 P.M. se puso a consideración de los propietarios la información que se exige debe estar y ENVIARSE EN FORMA CONJUNTA CON LA CONVOCATORIA y con QUINCE DIAS CALENDARIO a la fecha de la ASAMBLEA:

**De:** Administración Santa Mónica Central <[admonsantamonica@administracionesqj.com](mailto:admonsantamonica@administracionesqj.com)>

**Enviado:** lunes, 11 de marzo de 2024 1:08 p. m.

**Para:** 'Alejandro Caicedo Jordan' <[alejandrocaicedojordan@hotmail.com](mailto:alejandrocaicedojordan@hotmail.com)>; [chedesll@gmail.com](mailto:chedesll@gmail.com) <[chedesll@gmail.com](mailto:chedesll@gmail.com)>

**Cc:** Asistente Administrativa <[santamonicacentral@administracionesqj.com](mailto:santamonicacentral@administracionesqj.com)>

**Asunto:** Anexo documentación - Asamblea General de Copropietarios Marzo 20 de 2024 - Edificio Santa Mónica Central

Santiago de Cali, 11 de marzo de 2024

Señores  
Copropietarios  
Edificio Santa Mónica Central  
Ciudad

Cordial saludo.

**Ponemos a su disposición la información propia de la Asamblea para el ejercicio del derecho de inspección por parte de los propietarios. Puede consultarla en la oficina de la administración y/o dando clic en el siguiente enlace o con abrir hipervínculo:**

1. Citación Asamblea Ordinaria - Marzo 20 2024 à <https://mega.nz/file/eYV2ABbb#MnZrgP9iP-AC97p1wH-odU0SDFwCt5GZaFSGLUXO7ZY>
2. Poder Persona Jurídica 2024 à <https://mega.nz/file/qZkSHYrZ#0qonxtMc0ulcHs62-iDAM24vhszPTKNLCU3R09eXGIA>
3. Poder Persona Natural 2024 à <https://mega.nz/file/eR1y3CQI#ZuRpPASbXtHuNZI3lDbWkBH9Q-VpTmtpZ-cld4EP6ic>
4. Informe de gestión 2023 à <https://mega.nz/file/7JkmAbbQ#pKG09k-4LQHj6XPbgPU7JoerWnVVojA-i27vdLIG6l>
5. Informe de Procesos Judiciales à [https://mega.nz/file/DEkn3LJb#ziy0wzYTzq3xwDZ\\_FJps8tZdsGmJctaxAM84i6IG\\_Y](https://mega.nz/file/DEkn3LJb#ziy0wzYTzq3xwDZ_FJps8tZdsGmJctaxAM84i6IG_Y)



6. Informe de Gestión - Otros Ingresos à <https://mega.nz/file/WF0RVbAD#gXaVwPTqH06saJslzwGV47yk8LWWatcx75QI1CoqXWg>
7. Anexo final Informe de Gestión 2023 à [https://mega.nz/file/XVkcjCLT#rsW-EW\\_BVlFFMXqxER-OD5KWLFe5DXBnspii3Pt0JM](https://mega.nz/file/XVkcjCLT#rsW-EW_BVlFFMXqxER-OD5KWLFe5DXBnspii3Pt0JM)
8. Dictamen Revisoría Fiscal 2023 à <https://mega.nz/file/CM0zQDC#Lfudn84aYYhUsN01z4c-YxdqJGXB8AnRRO-kA8Hh39g>
9. Estado Situación Financiera 2023 à [https://mega.nz/file/6U0wxDSZ#vveC5BIKC00M36wD528f7pj8eyv2FKBpr4chp\\_yw3NI](https://mega.nz/file/6U0wxDSZ#vveC5BIKC00M36wD528f7pj8eyv2FKBpr4chp_yw3NI)
10. Cartera a Dic 31 de 2023 à <https://mega.nz/file/SNsHzDzL#4Pqp-CJUJDwgXNLihcZO7jzJwSl2VHCud2qs-bkEqxg>
11. Proyecto de Presupuesto año 2024 à <https://mega.nz/file/GUdzHTwT#B7b9Q-penGMN7iv5ldMwtNABJ1bEVpeZaePgyIndzHs>
12. Presupuesto Ejecutado año 2023 à <https://mega.nz/file/aAIGGAja#-JhKjpEaumCbkdwQppbi9UPPATrgNo92pvDHQkT-rww>

Abrir cada vínculo y descargar.

Para el registro a la Asamblea :

1. El Representante Legal debe presentar el certificado de cámara de comercio. (máximo un mes de expedición).
2. Poder : debe estar firmado por el Representante Legal anexando fotocopia de su cédula y certificado de Cámara de Comercio actualizado (máximo un mes de expedición).

Con el fin de darle celeridad al registro agradecemos enviarnos la documentación requerida antes del 16 de Marzo/24 para su revisión y verificación al correo : [santamoniacentral@administracionesgi.com](mailto:santamoniacentral@administracionesgi.com)

Cordialmente,

Sandra Milena Vivas G.  
Administradora Delegada

24. Esta INFORMACION NUNCA SE REMITIO a los PROPIETARIOS DE LA UNIDAD PRIVADA 702.

25. Conforme a la **ESCRITURA PÚBLICA NO. 2859 DEL 28-02-2022** de la NOTARIA TRECE DEL CIRCULO DE SANTIAGO DE CALI, se estableció esta MODULO DE CONTRIBUCION ESPECIAL en su artículo 31:

6) **MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN ESPECIAL:** MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN ESPECIAL: Este módulo se aplica a aquellas unidades privadas en las que se llegue a desarrollar actividades que por su naturaleza, condición, volumen, intensidad, cantidad y frecuencia, generen un impacto en la Copropiedad a cualquier nivel, seguridad, logística, aseo, tráfico de visitantes, seguros, que sobrepasen la capacidad instalada del Edificio, en términos de recurso humano, instalaciones, recursos ordinarios, de funcionamiento, operación, sostenimiento y mantenimiento existentes y determinados en el presupuesto anual de ingresos y egresos, o que requieran la implementación, instalación de equipos electrónicos, eléctricos o mecánicos, la ejecución de obras de adecuación en zonas comunes, la instalación o prestación de servicios de administración adicionales, diferentes o complementarios a los que ordinariamente presta el Edificio. El valor de la contribución correspondiente a este Módulo será calculado por el Administrador considerando los servicios, obras y costos adicionales que deban sufragar los propietarios o usuarios de las respectivas unidades privadas, y será presentado como un anexo al presupuesto anual de ingresos y gastos para su aprobación por parte de la Asamblea, bien sea en la sesión anual ordinaria o en una extraordinaria." -----

26. Deseo destacar y resaltar este punto de los ESTATUTOS que el ADMINISTRADOR debe cumplir:

Edificio. El valor de la contribución correspondiente a este Módulo será calculado por el Administrador considerando los servicios, obras y costos adicionales que deban sufragar los propietarios o usuarios de las respectivas unidades privadas, y será presentado como un anexo al presupuesto anual de ingresos y gastos para su aprobación por parte de la Asamblea, bien sea en la sesión anual ordinaria o en una extraordinaria." -----

27. Por lo tanto y ADEMÁS DE PRESENTAR UN PRESUPUESTO ANUAL DE INGRESOS Y GASTOS, era obligación de la ADMINISTRACION:

27.1. SUSTENTAR claramente la RAZON POR LA CUAL A DETERMINADA UNIDAD PRIVADA se le debe exigir una CONTRIBUCION ESPECIAL

27.2. APORTAR con la CONVOCATORIA Y como ANEXO las consideraciones de los servicios, costos y obras adicionales que los PROPIETARIOS deben sufragar adicionalmente.

28. Este PRESUPUESTO PARA UNA CONTRIBUCION ESPECIAL nunca se le presentó a los PROPIETARIOS EN GENERAL y tampoco a los PROPIETARIOS DE LA UNIDAD PRIVADA 702 EN PARTICULAR.

29. En los INFORMES A LA ASAMBLEA y que se acompañaron el 11 de marzo de 2024, tampoco se da cuenta de:

29.1. SITUACIONES IRREGULARES por las actividades comerciales de la OFICINA 702,

29.2. GASTOS EXTRAORDINARIOS que tuvo que cancelar la Administración por las actividades comerciales de la OFICINA 702,

29.3. OBRAS ADICIONALES que debe o debió sufragar la Administración por las actividades comerciales de la OFICINA 702,

29.4. IMPACTO DEL FLUJO DE VISITANTES por las actividades comerciales de la OFICINA 702 en las actividades normales durante el año 2023 del Edificio

30. Con estas irregularidades, procede la Asamblea a APROBAR EL SIGUIENTE ORDEN DEL DIA para el 20 de marzo de 2024 sin señalar en NINGUNA PARTE que se va a hacer uso de la FACULTAD EXTRAORDINARIA DE SEÑALAR UNA CONTRIBUCION ESPECIAL A DETERMINADAS UNIDADES PRIVADAS:



### ORDEN DEL DÍA

1. Llamada a lista, verificación del quórum e instalación de la Asamblea.
2. Elección de presidente y secretario para la Asamblea.
3. Lectura y Aprobación del Orden del día.
4. Elección de la comisión de verificación del texto del acta de la Asamblea.
5. Informe de Gestión de la Administración y del Consejo de Administración del año 2023.
6. Dictamen de Revisoría Fiscal año 2023.
7. Presentación y Aprobación de los Estados Financieros a diciembre 31 de 2023.
8. Presentación y Aprobación del Presupuesto de gastos para el año 2024.
9. Elección del Consejo de Administración periodo 2024 – 2025.
10. Elección del Revisor Fiscal y/o ratificación para el período 2024 - 2025.
11. Propositiones y Varios.

31. Y en el punto de PROPOSICIONES Y VARIOS, procede la Administración sin NINGUN SOPORTE PREVIO Y SUSTENTACION a solicitar que a las OFICINAS 702 PISO 7 (de propiedad de los demandantes y arrendada a AXE COLPATRIA SEGUROS) y OFICINA 1003 PISO 10 (propiedad de MUNDIAL DE SEGUROS) se les IMPONGA UN MODULO DE CONTRIBUCION ESPECIAL:

1. Presentación del Presupuesto del Módulo de Contribución Especial que sólo aplica a la oficina 702 piso 7 y a la oficina 1003 piso 10 de la Torre 1: De acuerdo con el artículo 31 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Santa Mónica Central, se presenta a consideración de la Asamblea la aplicación del Módulo de Contribución Especial a la oficina 702 piso 7 y a la oficina 1003 piso 10 de la Torre 1, para la vigencia abril -2024 – abril - 2025:

- Valor mensual por Módulo de Contribución Especial a cargo de la Oficina 702 Piso 7 \$9.931.412.
- Valor mensual por Módulo de Contribución Especial a cargo de la Oficina 1003 Piso \$6.044.991.

32. Y sin NINGUN ESTUDIO QUE LO RESPALDE procede a presentar este CUADRO:

| CONCEPTO   | VALOR MES       |        | VALOR UNITARIO MENSUAL |        |
|--|-----------------|--------|------------------------|--------|
| <b>CUATRO GUARDAS DE APOYO</b><br>De Lunes a Viernes de 7 am a 5 p.m.  | \$ 13.139.488   |        | \$ 3.284.872           |        |
| <b>RECEPCIONISTA</b><br>De Lunes a Viernes de 7:30 am a 5 p.m.   | \$ 2.836.916    |        | \$ 2.836.916           |        |
|  | OFICINA 702     |        | OFICINA 1003           |        |
| AREA M2  | 254             | 62,16% | 154,89                 | 37,84% |
| COSTO CUATRO GUARDAS MES   | \$ 8.167.899,93 |        | \$ 4.971.588,07        |        |
| COSTO RECEPCIONISTA MES  | \$ 1.763.512,09 |        | \$ 1.073.403,91        |        |
| TOTAL POR MES  | \$ 9.931.412,02 |        | \$ 6.044.991,98        |        |
|  | AREA TOTAL      |        | 409,36 100%            |        |
|  |                 |        | \$ 13.139.488          |        |
|  |                 |        | \$ 2.836.916           |        |
|  |                 |        | \$ 15.976.404          |        |
| 4 GUARDAS EXCLUSIVOS VISITANTES SOAT OFICINAS 702 Y 1003 TORRE 1 -<br>Horario de Lunes a Viernes de 7 am a 5 p.m.              |                 |        |                        |        |
| 1 RECEPCIONISTA EXCLUSIVO VISITANTES SOAT OFICINAS 702 Y 1003 TORRE 1 -<br>Horario de Lunes a Viernes de 7:30 a.m. a 5:00 p.m. |                 |        |                        |        |
| VALOR MENSUAL A CARGO DE LA OFICINA 702 \$9.931.412  |                 |        |                        |        |
| VALOR MENSUAL A CARGO DE LA OFICINA 1003 \$6.044.991   |                 |        |                        |        |

33. Para la atención en las dos oficinas señalan que se requieren CUATRO GUARDAS DE APOYO de 7 am a 5 pm y una RECEPCIONISTA ESPECIAL y sin ninguna VALORACION NI ANALISIS, proceden a DISTRIBUIR POR AREA de las DOS OFICINAS ESTE COSTO.

34. Sin ningún análisis sobre el SUPUESTO IMPACTO DE LA OFICINA 702 (cuantos visitantes ingresan a esta oficina, horarios de los mismos, tiempo empleado, etc.) y su relación con la OFICINA 1003 simplemente y de manera AUTOMATICA proceden a



distribuirlo por AREA y de este VALOR deciden IMPONER UNA CONTRIBUCION MENSUAL para la OFICINA 702 la suma de \$9.931.412.

**Por lo absurdo de esta decisión, lo REITERO DE NUEVO:**

| CONCEPTO  | VALOR MES     | VALOR UNITARIO MENSUAL |
|---|---------------|------------------------|
| <b>CUATRO GUARDAS DE APOYO</b><br>De Lunes a Viernes de 7 am a 5 p.m. | \$ 13.139.488 | \$ 3.284.872           |
| <b>RECEPCIONISTA</b><br>De Lunes a Viernes de 7:30 am a 5 p.m.        | \$ 2.836.916  | \$ 2.836.916           |

|                          | OFICINA 702     |        | OFICINA 1003    |        | AREA TOTAL |               |
|--------------------------|-----------------|--------|-----------------|--------|------------|---------------|
| AREA M2                  | 254             | 62,16% | 154,89          | 37,84% | 409,36     | 100%          |
| COSTO CUATRO GUARDAS MES | \$ 8.167.899,93 |        | \$ 4.971.588,07 |        |            | \$ 13.139.488 |
| COSTO RECEPCIONISTA MES  | \$ 1.763.512,09 |        | \$ 1.073.403,91 |        |            | \$ 2.836.916  |
| TOTAL POR MES            | \$ 9.931.412,02 |        | \$ 6.044.991,98 |        |            | \$ 15.976.404 |

|  |
|--|
| 4 GUARDAS EXCLUSIVOS VISITANTES SOAT OFICINAS 702 Y 1003 TORRE 1 -<br>Horario de Lunes a Viernes de 7 am a 5 p.m.              |
| 1 RECEPCIONISTA EXCLUSIVO VISITANTES SOAT OFICINAS 702 Y 1003 TORRE 1 -<br>Horario de Lunes a Viernes de 7:30 a.m. a 5:00 p.m. |
| VALOR MENSUAL A CARGO DE LA OFICINA 702 \$9.931.412  |
| VALOR MENSUAL A CARGO DE LA OFICINA 1003 \$6.044.991   |

35. En el EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL PROPIEDAD HORIZONTAL hay 54 UNIDADES PRIVADAS OFICINAS y 5 LOCALES COMERCIALES el año 2024 como consta en el PARAGRAFO DEL ARTICULO 12 de los ESTATUTOS ACTUALES:

**PARÁGRAFO: SECTORES.** El Edificio está constituido por dos sectores a saber: SECTOR OFICINAS y SECTOR COMERCIO. En la Primera Etapa, el SECTOR OFICINAS lo conforman Cincuenta y una (51) unidades privadas, distribuidas en los pisos Segundo (2º) al Décimo Segundo (12º) y el SECTOR COMERCIO lo conforman tres (3) Locales comerciales, ubicados en el primer piso y en el Mezzanine. -----  
En la Segunda Etapa o TORRE II, el SECTOR OFICINAS lo conforman tres (3) unidades privadas, distribuidas en los pisos Tercero (3º), Cuarto (4º) y Quinto (5º) y el SECTOR COMERCIO lo conforman dos (2) Locales comerciales, distribuidos en los pisos Primero (1º) y Segundo (2º)."

36. Y para TODAS ESTAS UNIDADES PRIVADAS -incluyendo la OFICINA 702 y OFICINA 1003- establecen un PRESUPUESTO DE VIGILANCIA PARA EL AÑO 2024 de \$29.471.100 mensuales para TODO EL EDIFICIO, pero aprueban un PRESUPUESTO de \$13.139.488 para dos oficinas que equivalen al 44.58% del PRESUPUESTO DE TODO EL EDIFICIO.

37. Igualmente aprueban en el PRESUPUESTO DE RECEPCIONISTA PARA EL AÑO 2024 para todo el EDIFICIO de \$2.845.409 y aprueban para DOS OFICINAS un presupuesto de \$2.836.916 que equivale al 99.70% del PRESUPUESTO DE TODO EL EDIFICIO.



38. La votación debía hacerse con QUORUM CALIFICADO Y DECISION CALIFICADA, pero nada se dijo en la Asamblea en cuanto a la votación.

39. Debo señalar igualmente que SEGURIDAD SJ es una Empresa de vigilancia que desde el 29 de febrero de 2024 ingresó al EDIFICIO a reemplazar a SEGURIDAD DE OCCIDENTE, pero esta Empresa tiene como ACCIONISTAS a varios propietarios del EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL P.H.

40. Por lo tanto, y al momento de la votación de este punto y en donde se estaba APROBANDO INCREMENTAR EN UN 45% EL CONTRATO DE SEGURIDAD, estos propietarios debían haber expresado que existía un CLARO CONFLICTO DE INTERES y haber solicitado a la Asamblea que valorara ese CONFLICTO DE INTERES.

41. Cuando se vota en una Asamblea a pesar de existir un CONFLICTO DE INTERES, esa decisión es nula y no puede ser legítima para exigir el cobro de una expensa como la decretada en la ASAMBLEA DE MARZO DE 2024.

42. Y ante esa decisión que es completa y totalmente ilegal, proceden a FACTURARLE A AXIA COLPATRIA una cuenta con este concepto, sin que previamente haya sido CITADO A LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS porque esta decisión le afectaba ECONOMICAMENTE y como TENEDOR A CARGO DE LA CUOTA DE ADMINISTRACION QUE SE LE VENIA FACTURANDO era obligatoria su presencia:

|   |               |
|---|---------------|
| CUOTA DE ADMINISTRACION ORDINARIA       | \$ 4.270.387  |
| MODULO DE CONTRIBUCION ESPECIAL         | \$ 9.931.412  |
| TOTAL CUOTA DE ADMINISTRACION ORDINARIA | \$ 14.201.799 |

43. Incrementaron la cuota de administración ordinaria del LOCAL 702 en un **232.56%**, lo que es un abuso y además sin fundamento alguno, porque AXIA COLPATRIA no solamente no ha sido sancionada por la Copropiedad, sino que ante el llamado de atención de octubre de 2023 procedió a instalar un PUNTO DE VENTA en uno de los LOCALES que queda en el EDIFICIO con vista a la calle.

Debo reiterar que la renta que se cancela por parte del arrendatario asciende a \$13.142.5087 y la Administración en una decisión ilegal está exigiendo el pago de la ADMINISTRACION en la suma de \$14.201.799, que es una CIFRA SUPERIOR A LA MISMA RENTA que genera para el propietario de la Unidad Privada.

44. La decisión de la Asamblea le causa un daño grave al PROPIETARIO DEMANDANTE, porque le ha impuesto una CARGA ILEGAL, DESPROPORCIONADA E INJUSTA a la OFICINA 702 y al incrementar en un 232.56% la cuota de administración, está generando un desequilibrio económico que también afectará sus intereses como propietario y arrendador porque con esa CUOTA DE ADMINISTRACION ORDINARIA que es injusta e inesperada, deja por fuera del mercado a esta Oficina.

45. La decisión adoptada en el PUNTO DE PROPOSICIONES Y VARIOS de IMPONER UN MODULO DE CONTRIBUCION ESPECIAL a la OFICINA 702 es ilegal y de nulidad absoluta por estas razones:

45.1. Nunca hubo convocatoria previa a los PROPIETARIOS DE LA OFICINA 702 con QUINCE DIAS CALENDARIO DE ANTICIPACION



45.2. Nunca se le entregó a los PROPIETARIOS DE LA OFICINA 702 con QUINCE DIAS CALENDARIO DE ANTICIPACION los BALANCES, INFORMES ECONOMICOS Y PRESUPUESTOS a discutirse en la Asamblea de MARZO DE 2024

45.3. Nunca se le presentó a los PROPIETARIOS EN GENERAL y a los PROPIETARIOS DE LA OFICINA 702 con QUINCE DIAS CALENDARIO DE ANTICIPACION la SUSTENTACION Y JUSTIFICACION de someter a consideración de la ASAMBLEA un MODULO DE CONTRIBUCION ESPECIAL para la OFICINA 702

45.4. Nunca se le presentó a los PROPIETARIOS EN GENERAL y a los PROPIETARIOS DE LA OFICINA 702 con QUINCE DIAS CALENDARIO DE ANTICIPACION EL PRESUPUESTO ECONOMICO ESPECIAL para poder someter a consideración de la ASAMBLEA un MODULO DE CONTRIBUCION ESPECIAL para la OFICINA 702

45.5. Nunca fue citado AXIA COLPATRIA SEGUROS S. A. como tenedora del inmueble y responsable de la cuota de administración que le venía facturando la ADMINISTRACION y debía asistir a la Asamblea para ser escuchada frente a esa carga económica

45.6. Se decidió ARBITRARIAMENTE FIJAR ESE MODULO DE CONTRIBUCION ESPECIAL por área, cuando la razón del mismo es el IMPACTO QUE LA UNIDAD PRIVADA genera en SERVICIOS, GASTOS Y COSTOS ADICIONALES

45.7. NO tuvo en consideración que AXE COLPATRIA SEGUROS nunca fue ni investigada ni sancionada por el Consejo de Administración por los hechos presentados durante 2023, como quiera que ella adoptó medidas importantes para la solución

45.8. Al estar adoptando decisiones para INCREMENTAR EL CONTRATO DE VIGILANCIA con SEGURIDAD SJ, los accionistas de dicha sociedad debían declararse impedidos por claro conflicto de interés y no obstante lo anterior no lo señalaron y procedieron a votar en dicha Asamblea

45.9. Por ser una IMPOSICION DE UNA CONTRIBUCION EXTRAORDINARIA, se debió votar en forma transparente y clara y no aparece dicha constancia en el Acta

46. He Recibido mandato especial, amplio y suficiente para presentar esta demanda verbal con MEDIDAS CAUTELARES y por esa razón no es necesario AGOTAR LA AUDIENCIA DE CONCILIACION como REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD.

Con fundamento en los hechos narrados, formulo al Despacho las siguientes peticiones:

### **CAPITULO III**

## **LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA EXPRESADO CON PRECISION Y CLARIDAD**

Con citación y audiencia de la DEMANDADA **EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL PROPIEDAD HORIZONTAL** procederá el despacho a dictar sentencia que haga las siguientes o similares DECLARACIONES:



**PRIMERO. DECLARAR LA NULIDAD ABSOLUTA** de la decisión adoptada por ASAMBLEA DE PROPIETARIOS DE MARZO 20 DE 2024 del EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL PROPIEDAD HORIZONTAL al fijarle a la OFICINA 702 una CUOTA DE ADMINISTRACION ORDINARIA ADICIONAL DENOMINADA “MODULO DE CONTRIBUCION ESPECIAL” por las razones y fundamentos expuestos en los hechos de la demanda.

**SEGUNDO. ORDENAR** al administrador en su calidad de Representante Legal y al Consejo de Administración de **EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL PROPIEDAD HORIZONTAL** abstenerse de cobrar a la OFICINA 702 una CUOTA DE ADMINISTRACION ORDINARIA ADICIONAL DENOMINADA “MODULO DE CONTRIBUCION ESPECIAL” por las razones y fundamentos expuestos en los hechos de la demanda.

**TERCERO. ORDENAR** al administrador en su calidad de Representante Legal de **EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL PROPIEDAD HORIZONTAL** restituirle con intereses al ARRENDATARIO AXE COLPATRIA SEGUROS S. A. los valores que hubiese pagado por el cobro a la OFICINA 702 de la CUOTA DE ADMINISTRACION ORDINARIA ADICIONAL DENOMINADA “MODULO DE CONTRIBUCION ESPECIAL” o a los PROPIETARIOS DE LA UNIDAD PRIVADA si por solidaridad debe y tiene que pagar dicha suma que no cancele el arrendatario.

**CUARTO. CONDENAR** en costas y agencias en derecho a la parte demandada.

**CAPITULO IV  
MEDIDA CAUTELAR  
SUSPENSION DE LA DECISION ADOPTADA  
EN LA ASAMBLEA DE MARZO 20 DE 2024  
SOBRE LA CUOTA ORDINARIA DE  
“MODULO DE CONTRIBUCION ESPECIAL”**

**CAPITULO IV – 1  
PETICIONES EN LA PRIMERA PROVIDENCIA**

En forma respetuosa, solicito al Despacho que proceda en la PRIMERA PROVIDENCIA:

**PRIMERO. FIJAR CAUCION EN SU CRITERIO**, para efectos que se pueda DECRETAR LA MEDIDA CAUTELAR, y,

**SEGUNDO. PRESTADA LA CAUCION, PROCEDA A DECRETAR LA MEDIDA CAUTELAR DE SUSPENSION DE LA DECISION** adoptada por la ASAMBLEA DE PROPIETARIOS del 20 DE MARZO DE 2024 que dispuso cobrar a la OFICINA 702 una CUOTA DE ADMINISTRACION ORDINARIA ADICIONAL DENOMINADA “MODULO DE CONTRIBUCION ESPECIAL” por las razones y fundamentos expuestos en los hechos de la demanda.

**CAPITULO IV – 2  
FUNDAMENTOS JURIDICOS DE LA MEDIDA CAUTELAR**



La medida cautelar en estos procesos de IMPUGNACION DE DECISIONES ADOPTADAS EN ASAMBLEAS tiene dos fundamentos jurídicos:

Primero, la norma del literal C del artículo 590 del Código General del Proceso que dispone:

*“(...c) Cualquiera otra medida que el juez encuentre razonable para la protección del derecho objeto del litigio, impedir su infracción o evitar las consecuencias derivadas de la misma, prevenir daños, hacer cesar los que se hubieren causado o asegurar la efectividad de la pretensión.*

*Para decretar la medida cautelar el juez apreciará la legitimación o interés para actuar de las partes y la existencia de la amenaza o la vulneración del derecho.*

*Así mismo, el juez tendrá en cuenta la apariencia de buen derecho, como también la necesidad, efectividad y proporcionalidad de la medida y, si lo estimare procedente, podrá decretar una menos gravosa o diferente de la solicitada. El juez establecerá su alcance, determinará su duración y podrá disponer de oficio o a petición de parte la modificación, sustitución o cese de la medida cautelar adoptada (...).”*

Y segundo, existe norma especial para los PROCESOS DE IMPUGNACION DE ACTOS DE ASAMBLEA contemplado en el artículo 382 que dispone:

*La demanda de impugnación de actos o decisiones de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado, solo podrá proponerse, so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo y deberá dirigirse contra la entidad. Si se tratare de acuerdos o actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de la inscripción.*

***En la demanda podrá pedirse la suspensión provisional de los efectos del acto impugnado por violación de las disposiciones invocadas por el solicitante, cuando tal violación surja del análisis del acto demandado, su confrontación con las normas, el reglamento o los estatutos respectivos invocados como violados, o del estudio de las pruebas allegadas con la solicitud. El demandante prestará caución en la cuantía que el juez señale.***

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

En la SENTENCIA DE UNIFICACION SU 635 DE 2015, de obligatorio acatamiento a los jueces, la CORTE CONSTITUCIONAL expresó lo siguiente:

#### **2.4. DEFECTO SUSTANTIVO POR INSUFICIENTE MOTIVACIÓN**

2.4.1. El **defecto sustantivo** aparece, como ya se mencionó, cuando la autoridad judicial desconoce las disposiciones de rango legal o infralegal aplicables en un caso determinado. Específicamente, de conformidad con la jurisprudencia constitucional, una providencia judicial adolece de un defecto sustantivo cuando la autoridad jurisdiccional **(i)** aplica una disposición en el caso, que perdió vigencia por cualquiera de las razones previstas por la normativa, por ejemplo, su inexequibilidad; **(ii)** aplica un precepto manifiestamente inaplicable al caso, por ejemplo porque el supuesto de hecho del que se ocupa no tiene conexidad material con los presupuestos del caso; **(iii)** a pesar del amplio margen hermenéutico que la Constitución le reconoce a las autoridades judiciales, realiza una interpretación contraevidente -interpretación contra legem- o claramente irrazonable o desproporcionada; **(iv)** se aparta del precedente judicial –horizontal o vertical- sin justificación suficiente; **(v)** omite motivar su decisión o la motiva de manera insuficiente; o **(vi)** se abstiene de aplicar la excepción de inconstitucionalidad ante una violación manifiesta



de la Constitución, siempre que su declaración haya sido solicitada por alguna de las partes en el proceso<sup>1</sup>.

- 2.4.2. *Este acápite se concentrará en analizar la jurisprudencia constitucional sobre el defecto sustantivo en la modalidad de insuficiencia en la motivación de la decisión.*

*En la Sentencia T-233 de 2007<sup>2</sup>, se estableció que la ausencia de motivación se estructura solo cuando la argumentación realizada por el juez, en la parte resolutive del fallo, resulta defectuosa, abiertamente insuficiente o inexistente. La anterior decisión fue tomada con base en el principio de autonomía judicial, el cual impide que el juez de tutela interceda frente a controversias de interpretación. Por lo tanto, la competencia del juez de tutela, solo podrá activarse en casos específicos en donde se evidencie que la falta de argumentación decisoria, convierta la providencia en un mero acto de voluntad del juez.*

*Como conclusión, debe tenerse en cuenta que la falta de motivación, como causal de procedencia de la acción de tutela en contra de providencias judiciales, tiene como finalidad proteger los derechos de los ciudadanos de obtener respuestas razonadas de la administración de justicia, permitiendo de esta manera, ejercer efectivamente el derecho de contradicción.*

*Por lo tanto, el juez de tutela debe tener en cuenta, que la falta de motivación de una decisión judicial, supone una clara vulneración al derecho del debido proceso ya que existe un deber en cabeza de los funcionarios judiciales, el cual tiene que presentar las razones fácticas y jurídicas que sustentan el fallo, acción que se genera en virtud de un principio base de la función judicial.*

*Asimismo, la Sentencia T-261 de 2013<sup>3</sup> resaltó la importancia que tiene la argumentación y motivación de los fallos judiciales dentro de los fines del Estado de Derecho, por cuanto la inexistencia de motivación en las decisiones de los jueces se transformó en una causal autónoma para que proceda la acción de tutela contra providencias judiciales, luego de haber sido valorada como una hipótesis de defecto material o sustantivo.*

*De igual manera, en la misma decisión, se reiteró la posición adoptada por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-590 de 2005 en la cual se señaló que las decisiones que no cuenten con la debida motivación constituyen un vicio que permite que la acción de tutela proceda en contra de sentencias, y que adicionalmente está relacionado con la legitimidad del actuar de los jueces ya que tienen que dar cuenta de los hechos y de los fundamentos de derecho que sustentan sus decisiones.*

*En este pronunciamiento se determinó que la jurisprudencia había indicado los supuestos que permiten establecer que se presenta un defecto de esta naturaleza, y señaló dos casos específicos: (a) si se evidencia que existe una contradicción manifiesta entre la decisión y los fundamentos empleados para proferir la misma, y (b) que el juez haya utilizado normas inconstitucionales o inexistentes. Así mismo contempló dos casos adicionales que pueden ser calificados como defectos sustantivos: (i) desconocer sentencias proferidas por la jurisdicción contencioso administrativa y constitucional con efectos erga omnes y (ii) efectuar una interpretación judicial irrazonable.*

*También se sostuvo que el defecto sustantivo se ocasiona en aquellos eventos donde la decisión no sigue al régimen jurídico que rige al caso y se dejó en claro que la necesidad de motivación no implica que se cuestione la pertinencia o validez de los argumentos que expone el juez ordinario.*

*El amplio margen de configuración que la Carta Política les reconoce a las autoridades judiciales tiene como límite el principio de legalidad, cuyo acatamiento protege la seguridad jurídica al impedir que las decisiones de los administradores de justicia sean absolutamente discrecionales. De ahí que, frente a providencias fundadas en un ejercicio interpretativo*

<sup>1</sup> Sentencia de la Corte Constitucional T-087 de 2007 M.P. Manuel José Cepeda Espinosa. Ver también, sentencias T-193 de 1995 M.P. Carlos Gaviria Díaz, T-1625 de 2000 M.P. Martha Victoria Sáchica Méndez, T-522 de 2001 M.P. Manuel José Cepeda Espinosa, T-462 de 2003 M.P. Eduardo Montealegre Lynnet, T-292 de 2006 M.P. Manuel José Cepeda Espinosa, T-436 de 2009 M.P. Humberto Antonio Sierra Porto, T-161 de 2010 M.P. Jorge Iván Palacio Palacio, y SU-448 de 2011 M.P. Mauricio González Cuervo.

<sup>2</sup> M.P. Marco Gerardo Monroy Cabra.

<sup>3</sup> M.P. Luis Ernesto Vargas Silva.



*absolutamente irrazonable, la acción de tutela se erija como el remedio constitucional idóneo para salvaguardar los derechos fundamentales amenazados o vulnerados.*

*Posteriormente, mediante Sentencia **T-267 de 2013**<sup>4</sup> se reiteró que el defecto sustantivo se genera cuando (i) la providencia judicial presenta problemas por una sustentación insuficiente o cuando la justificación de lo actuado afecte derechos fundamentales; o, (ii) si se desconoce el precedente judicial sin que se presente una argumentación razonable mínima de donde se pueda inferir una decisión diferente si se hubiese seguido la jurisprudencia, entre otros.*

*En la misma providencia, al referirse a la necesidad de argumentar las decisiones de manera suficiente, la Corte recordó lo expresado en la Sentencia **T-1130 de 2003**<sup>5</sup> ya que en esta decisión se consagraron una serie de requisitos mínimos de naturaleza hermenéutica que a pesar de limitar la autonomía del juez, garantizaban el carácter público, objetivo y justo de un fallo judicial, por cuanto se exigía que la decisión tenía que ser “razonable” por cuanto debía argumentar de manera suficiente la conclusión a la que había llegado y que la misma estuviera en concordancia con la norma que se le había aplicado al caso específico. De lo contrario, se efectuaría un ejercicio hermenéutico erróneo en donde se incluyen solo “las simples inclinaciones o prejuicios de quien debe resolver el asunto”<sup>6</sup>.*

*De esta manera, se entendió que la acción de tutela procede frente a decisiones judiciales en los casos donde se presente una argumentación insuficiente, defectuosa o inexistente que hace que la misma sea considerada como arbitraria.<sup>7</sup>*

*La Sentencia **SU-918 de 2013**<sup>8</sup>, desarrolló el concepto de defecto sustantivo como causal de procedibilidad para la interposición de la acción de tutela en contra de providencias judiciales. Al respecto resaltó que este defecto se configura cuando la autoridad judicial respectiva, desconoce las normas de rango legal o infralegal aplicables a un caso determinado. La anterior situación toma lugar en cuatro ocasiones: 1. cuando existe una absoluta inadvertencia de la norma; 2. en el momento en que da una inaplicación indebida de la norma; 3. cuando se genera una grave interpretación y finalmente; 4. por el desconocimiento del precedente jurisprudencial de las sentencias que tienen carácter erga omnes.*

*En este sentido, a pesar de que los jueces de la República cuentan con autonomía e independencia judicial para interpretar y aplicar las normas jurídicas, esta facultad no resulta ser absoluta, en cuanto la administración de justicia se encuentra limitada por el orden jurídico prestablecido, en el que prevalecen los valores, principios, derechos y garantías característicos del Estado Social de Derecho.*

*Finalmente, el defecto sustantivo también se constituye cuando la interpretación de la norma es incompatible con las circunstancias fácticas, lo que conlleva a que la decisión tomada por el juez resulte irrazonable.*

*En la Sentencia **T-832A de 2013**<sup>9</sup>, se reiteró la posición de esta alta Corporación, respecto de la ausencia de motivación en la decisión judicial como una causal de procedencia de la acción de tutela en contra de providencias judiciales. La Corte insistió en la necesidad de que las decisiones de los jueces de la República se tomen con base en el marco jurídico aplicable en el caso concreto, al igual que en los supuestos fácticos objeto de estudio.*

*De conformidad con lo anterior, la falta de motivación en la decisión judicial, resulta siendo una causal independiente de procedibilidad de la acción de tutela en contra de providencias judiciales después de haber sido valorada, en diferentes ocasiones, como una hipótesis del defecto sustantivo o material....*

- 2.4.1.** *De conformidad con lo anterior, se tiene que el defecto sustantivo surge de la importancia que tiene una argumentación suficiente y motivada por parte de los jueces dentro de las sentencias que profieren, convirtiéndose en una causal autónoma de procedencia de la*

<sup>4</sup> M.P. Jorge Iván Palacio Palacio.

<sup>5</sup> M.P. Jaime Córdoba Triviño.

<sup>6</sup> Sentencia de la Corte Constitucional T-607 de 2000, M.P. Carlos Gaviria Díaz.

<sup>7</sup> Sentencia de la Corte Constitucional T-267 de 2013, M.P. Jorge Iván Palacio Palacio.

<sup>8</sup> M.P. Jorge Ignacio Pretelt Chaljub.

<sup>9</sup> M.P. Luis Ernesto Vargas Silva



*acción de tutela contra providencia judicial. Lo anterior, por cuanto se cumple con la obligación de que los fallos judiciales deben ser públicos, y las decisiones serán objetivas y justas.*

La medida cautelar de SUSPENSIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEA debe y tiene que SUSTENTARSE por el SOLICITANTE y el JUEZ DEBE CON FUNDAMENTO EN LA SUSTENTACIÓN QUE SE PRESENTE, valorar si la concede o no.

El Despacho debe considerar lo siguiente al momento de adoptar la medida cautelar:

- **LEGITIMIDAD PARA ACTUAR**

De conformidad con lo establecido por el legislador en el segundo inciso, del literal c). Del numeral 1, del artículo 590 del Código General del Proceso, como primer requisito para decretar las llamadas medidas cautelares innominadas "el Juez apreciará la legitimación o interés para actuar de las partes".

Sin embargo, no existe definición legal de en lo que consiste la denominada legitimación o interés para actuar de las partes al momento de decretar la medida cautelar innominada, y respecto al mismo tema el desarrollo jurisprudencial ha sido prácticamente nulo, máxime cuando al referirse a los requisitos para el decreto de medidas cautelares se ciernen casi que de manera exclusiva en *el fumus boni juris* y en *el periculum in mora*; e incluso la doctrina no ha sido ajena a este tratamiento del requisito de legitimación para actuar, observándose por ejemplo como autores en desarrollo de obras dedicadas de manera exclusiva a las medidas cautelares innominadas como Parra Quijano (2013. P 309) mudan el estudio de este requisito autónomo para que sea abordado en la apreciación de la apariencia de buen derecho al referir que la legitimación o el interés para actuar deben estar incluidos en la concepción del llamado *fumus boni juris*.

De otra parte, se ha hecho referencia por parte de autores como Forero Silva (2013. P. 27), aunque de muy escueta manera, a en qué consiste este requisito dividiendo el mismo en dos estadios, la legitimación del accionante y el interés para actuar señalándose respecto a la apreciación de la legitimación del accionante que esta consiste en determinar si la persona que solicita la medida cautelar es la misma persona que ostenta el derecho pretendido, siendo insuficiente la simple existencia del derecho, requiriéndose de forma necesaria una correspondencia entre el derecho existente y la persona que lo demanda; mientras que para el mismo autor el interés del accionante se encuentra contenido en apreciar la seriedad de la pretensión reflejada de la demanda, y en lo ostensible que pueda resultar la misma, que de las circunstancias fácticas obrantes en la demanda se deduzca tal seriedad y esta sea percibida con facilidad.

- **EXISTENCIA DE AMENAZA O VULNERACIÓN DEL DERECHO.**

Del mismo contenido del segundo inciso del literal c) del numeral 1, del artículo 590 del Código General del Proceso se desprende la existencia de otro requisito de exigencia legal para la procedencia del decreto de las medidas cautelares innominadas, dicho requisito es la apreciación de "la existencia de la amenaza o la vulneración del derecho", también denominado en la doctrina con la alocución latina *periculum in mora*, que traduce "peligro en la demora", que para contextualizarlo adecuadamente hace referencia a la demora Judicial

Al respecto de este requisito, como se señaló de manera anterior es uno de los dos requisitos considerados de manera amplia por la doctrina y la jurisprudencia, junto con el



*fumus boni juris*, como los requeridos de forma indispensable para la procedencia del decreto de las medidas cautelares en general

En lo que corresponde al desarrollo jurisprudencial del concepto del *periculum in mora*, debe referirse que la Honorable Corte Constitucional unificó su jurisprudencia desarrollada alrededor del tema mediante la sentencia SU-913 del 2009 providencia que fue referida de manera anterior, estableciendo que respecto *periculum in mora*, este se tiene como un principio de las medidas cautelares en general y dicho principio es consistente en que con la adopción de la medida cautelar solicitada se evite la producción de un daño sobre el derecho pretendido, o de haberse materializado ya dicho daño se anule o se minimice el riesgo o el peligro existente de que sobre venga un daño o un perjuicio mayor al que ya se encuentra materializado y por el cual se motivó la promoción del proceso, para evitar con ello que los efectos producidos por un hipotético fallo favorable a las pretensiones del demandante se transformen en efectos tardíos e ino cuos, añadiéndose en esta misma providencia que este mismo principio se encuentra íntimamente relacionado con la existencia de un temor debidamente fundado de que el derecho objeto del proceso sea frustrado o menoscabado durante la duración del proceso en el cual se solicita la adopción de la medida cautelar; denotándose de esto último la exigencia de que la amenaza o la vulneración del derecho se encuentren debidamente acreditadas, es decir, la exigencia de una carga argumentativa o probatoria por parte del demandante en el recuento táctico expuesto en la demanda o en las pruebas aportadas con ella que sustenten lo fundado del temor respecto del riesgo o peligro de afectación del derecho.

Por su parte la Honorable Corte Suprema de Justicia a través de su Sala de Decisión Civil, en providencia Igualmente referida con anterioridad del 25 de agosto del 2008, pretenda dentro de la causa 11001220300020080101701, señaló que la existencia del *periculum in mora* se predica así mismo de la existencia de dos situaciones, inseguridad y desasosiego, respecto de que el derecho pretendido o reclamado sea efectivamente materializado una vez resulte concluido el proceso mediante sentencia definitiva; entendiéndose de esto también que dicha inseguridad y dicho desasosiego deben estar acreditados más allá de la percepción subjetiva del demandante, sino que por el contrario debe objetivamente perceptible y valorable por parte del funcionario jurisdiccional al momento de estudiar lo obrante en la demanda.

#### • **APARIENCIA DE BUEN DERECHO**

En el literal c del artículo 590, junto a los requisitos anteriormente nombrados, nos encontramos con la apariencia de buen derecho, una figura jurídica caracterizada como un juicio de valor a cargo de la autoridad facultada para emitir una medida precautoria, mediante el cual se formula una hipótesis que, con los medios de prueba aportados por el solicitante, permite adelantar con un alto grado de acierto el sentido de la sentencia ejecutoria que se dicte en el proceso relativo, mediante la aportación de otros medios de convicción que permitan comprobar la hipótesis hecha preliminarmente (Murillo Morales, 2010 P 1) .

La apariencia de buen derecho, es la acepción al español de la locución latina *fumus boni juris*, cuya traducción literal es “Humo de buen derecho” y para otros autores “Aroma de buen derecho”; que ha sido tomada por el derecho procesal civil moderno, junto al *periculum in mora*, como los dos principales requisitos para la decisión de decretar medidas cautelares. Si bien a partir de la definición que emana del aforismo no se desprende mayor idea, la Guía de expresiones latinas de la Universidad de Oxford (2011) la explica como la “prueba o evidencia superficial de una petición, argumento o razón”, una definición que determina la sencillez de dicha institución Jurídica para el Derecho



Romano, una revisión superficial respecto de si la pretensión no es infundada o desproporcionada, lo cual a partir de las ideas de Calamandrei que se expondrán a continuación, se ha entendido más desde la visión de veracidad o probabilidades de la pretensión, dejando a un lado la mera superficialidad que emanaba de la traducción literal y su interpretación original.

En Colombia el consenso general de la apariencia de buen derecho es que es la verosimilitud del derecho Invocado, tratamiento y concepto dado por la Corte Constitucional en Sentencias C-490:2000 donde se limita a referir la definición de apariencia de buen derecho en España, o en la Sentencia C-379/2004 donde se adopta la apariencia de buen derecho como sinónimo de verosimilitud y donde los intervinientes definen como verosimilitud el *fumus boni juris*. Agregando en decisión SLJ-913,2009 cuando revisa las medidas provisionales de las acciones de tutela y populares que se aduce a un principio de veracidad en cuanto a la afectación del derecho invocado como fundamento de la pretensión.

En desarrollo de esta teoría de la Apariencia de Buen Derecho (*fumus boni juris*) Parra Quijano (2012 P 311) expone como la verosimilitud que adquiere el derecho del demandante de ser más probable que el del demandado, lo cual depende de la apreciación por parte del juez del derecho material de la alegación que es la identificación de la tutela pretendida y los fundamentos Invocados para su obtención; lo que explica Forero Silva (2013. P 27) es el resultado de la formulación de la demanda que acompañada por unas pruebas le permiten al juez al estudiar esta demanda, acceder a la cautela pedida o decretar otra distinta.

**El *fumus boni juris*, corresponde a la necesidad de que quien solicite medidas cautelares con la demanda, allegue junto a ella pruebas que al ser valoradas por el juez le lleven prima facie a la conclusión de que probablemente existe un derecho.**

También se puede definir la apariencia de buen derecho como lo hace la jurisprudencia mexicana, diciendo que es “el conocimiento superficial dirigido a lograr una decisión de mera probabilidad respecto de la existencia del derecho discutido en el proceso” (México, Contradicción de Tesis 3/95) a lo cual agrega que su objetivo es “apuntar a una credibilidad objetiva y sería que descarte una pretensión manifiestamente Infundada, temeraria o cuestionable” (México Contradicción de tesis 12/90).

Es importante considerar también el tratamiento de la apariencia de buen derecho dada por el magistrado colombiano Marco Antonio Álvarez Gómez (2014. P. 19-21) al enunciar que se fundamenta en la plausibilidad del derecho objeto de pretensión que despunta de las pruebas aportadas en la demanda es decir, no se refiere de ninguna manera a veracidad o probabilidad, sino una apariencia racional, aunque se aparta de la segunda visión y se acerca a la primera cuando afirma que esta se debe desprender de la revisión del soporte probatorio dado que así considera se legitima la decisión de decretar la medida cautelar a la vez que aclara que dicho escrutinio preliminar de las pruebas no presupone que el derecho sustantivo sea cierto; esta revisión al concepto concilia ambas visiones pero en la práctica se acerca a aquella que busca establecer una medida de certeza del derecho reclamado en lugar de asumir si la pretensión es fundada en mera apariencia.

## **CAPITULO IV – 3**

### **SUSTENTACION DE LA MEDIDA CAUTELAR POR LA PARTE DEMANDANTE**



Procedo en consecuencia a sustentar mis razones por las cuales considero que el Despacho debe **DECRETAR LA MEDIDA CAUTELAR DE SUSPENSION DE LAS DECISIONES ADOPTADAS** en la ASAMBLEA DE MARZO 20 DE 2024:

• **LEGITIMIDAD PARA ACTUAR.**

En un proceso de IMPUGNACION DE ACTOS DE ASAMBLEA, el Juez debe considerar si el actor ES PROPIETARIO DE LA COPROPIEDAD y si la decisión impugnada le está afectando en su condición de PROPIETARIO EN TEMAS ECONOMICOS Y/O SOCIALES.

En providencia del 29 de septiembre de 2023, con ponencia del Magistrado JULIAN ALBERTO VILLEGAS PEREA en el caso 76001-31-03-014-2021-00110-02 en caso de RODRIGO SARDI DE LIMA VS. EDIFICIO ALTO MEDITERRANEO P.H., señaló claramente el Tribunal Superior SALA CIVIL del Distrito Judicial de Santiago de Cali lo siguiente:

**4.2 Presupuestos materiales de la sentencia de fondo (legitimación en la causa)**

**4.2.1** *Por sabido se tiene que la legitimación es una figura de derecho procesal y tema de obligado estudio por parte del juzgador al momento de desatar la litis como presupuesto material de la sentencia, y que, se traduce por activa en ser el titular que conforme a la Ley sustancial está llamado a reclamar el derecho violado o a satisfacer el interés que legalmente se tiene, y por lo pasivo, en la persona que, según la misma ley, es la llamada a responder por tales derechos o intereses.*

**4.2.2** *En el caso que nos ocupa, como quiera que la sentencia de primera instancia declaró la falta de legitimación en la causa por activa del demandante y la misma es motivo de apelación, su estudio se efectuará en el desarrollo de esta providencia.*

**4.2.3** *En punto a la legitimación en la causa por pasiva, la demanda se dirige en contra de la propiedad horizontal cuyo acto de asamblea soporta la pretensión de nulidad planteada en la demanda...*

**4.5.1** *En forma general, la doctrina procesal ha establecido como uno de los presupuestos de la pretensión la legitimación en la causa, misma que debe verificarse al momento de desatar de fondo la cuestión sometida a la jurisdicción y sobre la cual se ha dicho que sólo existe cuando de un lado, demanda quien tiene por ley sustancial facultad para ello y de otro, cuando se dirige contra la persona frente a quien se reclama la pretensión. Por este motivo, si el demandante no es el titular del derecho que reclama, o el demandado no es quien deba responder frente a dicha reclamación, la sentencia no puede acoger las pretensiones de aquél.*

**4.5.2** *Dicho lo anterior, debe indicarse que revisados los reparos efectuados a la sentencia objeto de apelación, que en síntesis tienen por objeto imputar a la falladora de primera instancia la comisión de errores de interpretación normativa y desconocimiento del principio de supremacía constitucional y del sistema de fuentes del ordenamiento jurídico, no se encuentra que ésta hubiese errado en su consideración de no tener por acreditada la legitimación en la causa del demandante en su calidad de poseedor del apartamento 503 del Edificio Alto Mediterráneo P.H. respecto su pretensión de impugnación del acto de asamblea ejercido por dicha copropiedad y, menos aún, que hubiese desconocido principios constitucionales en desmedro de los postulados de la equidad y acceso a la Administración de Justicia.*

*Ciertamente, como lo señaló la sentenciadora de primera instancia en su fallo, el artículo 49 de la Ley 675 de 2001 señala expresamente que son el administrador, el revisor fiscal y los propietarios de bienes privados, quienes pueden impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal, ello, en virtud de la restricción derivada la finalidad y naturaleza propia de la ley que no es otra que regular una forma especial de dominio de quienes ostentan derechos de propiedad exclusiva sobre los bienes privados y derechos de copropiedad sobre los demás bienes comunes que la integran.*

*De ahí que, al no conferir por sí sola la posesión sobre un bien que integre la propiedad horizontal el derecho de dominio necesario para accionar en contra de las decisiones de una asamblea general de copropietarios que impongan obligaciones a los copropietarios y no regular la citada ley los*



*eventuales derechos de los poseedores, no habría lugar a pensar que quien no ostente dicha condición tenga la potestad de controvertir un acto de quienes, a diferencia suya, sí ejercen derechos de dominio y tienen la facultad de definir las reglas bajo las que se regirá la copropiedad, disponer sobre la utilización de los bienes comunes que la integran y los derechos y obligaciones que surgen para los propietarios que decidieron adquirir un inmueble en esas condiciones.*

*Así, lo dejó sentado la Corte Constitucional en la providencia previamente transcrita cuando, en punto de la constitucionalidad del artículo 49 de la Ley 675 de 2001, entre otras normas de esa misma ley acusadas de ser violatorias de los derechos a la igualdad, debido proceso y acceso a la administración de justicia de quienes son moradores de tales unidades y se ven afectados por las decisiones adoptadas por la asamblea general de copropietarios o por las autoridades internas, indicó que dicha ley no tiene por objeto regular los derechos de copropiedad de quienes no tienen derechos de dominio, cuando dijo:*

*“una ley expedida para regular el régimen de propiedad horizontal, como su nombre lo indica, está encaminada a reglar una forma especial de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados, y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, por lo que deben establecerse con claridad los derechos y obligaciones que surgen para los propietarios, que decidieron adquirir un inmueble en estas condiciones...”*

*Es obvio, entonces, que una ley de propiedad horizontal no tiene por objeto regular los derechos de copropiedad de quienes no tienen derechos de dominio sobre los bienes comunes, como es, precisamente, el caso de quienes no son propietarios de bienes privados, y mucho menos, de los comunes. Aunque, nada impide, que la ley de propiedad horizontal se ocupe de algunas situaciones de quienes, sin ser propietarios, por el hecho de morar en el edificio o conjunto, deban, también, someterse a las reglas de convivencia.”*

*Lo anterior, claro está, salvo a posibilidad que, en esa misma sentencia dijo la Corte Constitucional, tienen los moradores no propietarios de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal de presentar derechos de petición ante las autoridades internas de la misma, así como el de ser oídos en las decisiones que puedan afectarlos, tal y como quedó sentado en la providencia en referencia que declaró la exequibilidad condicionada de las normas demandadas.*

*De esta manera, se tiene que no anduvo mal encaminada la decisión de la juez de primera instancia de no encontrar legitimado en la causa al demandante para demandar los actos de la Asamblea General de copropietarios del Edificio Alto Mediterráneo P.H., pues taxativamente el artículo 49 en cita limita tan facultad en cabeza de, entre otros, los propietarios de bienes privados excluyendo así a quienes no reúnan tal condición, y con todo por cuanto la sentencia se ajustó a la interpretación que, sobre el punto efectuó el Máximo Órgano Constitucional frente a la exequibilidad de la norma en mención y exclusividad de la Ley 675 de 2001 para regular los derechos de copropiedad de quienes ejercen derechos de dominio; evento éste que descarta los imputados yerros de desconocimiento del principio de supremacía constitucional alegados por el apelante.*

He acreditado con la demanda la CONDICION DE PROPIETARIO, que ha dado en ARRENDAMIENTO EL BIEN INMUEBLE, que la FIJACION DE ESTA **CUOTA DE ADMINISTRACION ORDINARIA ADICIONAL DENOMINADA “MODULO DE CONTRIBUCION ESPECIAL”** con un incremento en más del 232% frente a los demás inmuebles del Edificio lo está legitimando para demandar esta MEDIDA CAUTELAR.

- **EXISTENCIA DE AMENAZA O VULNERACIÓN DEL DERECHO.**

Conforme a los Estatutos Sociales que estoy acompañando es claro que SE LE HAN VULNERADO LOS DERECHOS AL PROPIETARIO DE LA OFICINA 702 por lo siguiente:

- NO fue convocado a la Asamblea con 15 días calendario de anticipación
- NO se le entregó la información económica con 15 días calendario de anticipación



- NO se le entregó las RAZONES Y JUSTIFICACIONES con 15 días calendario de anticipación para imponer una **CUOTA DE ADMINISTRACION ORDINARIA ADICIONAL DENOMINADA “MODULO DE CONTRIBUCION ESPECIAL”** a la oficina 702
- NO se le entregó EL PRESUPUESTO ECONOMICO ESPECIAL con 15 días calendario de anticipación para imponer una **CUOTA DE ADMINISTRACION ORDINARIA ADICIONAL DENOMINADA “MODULO DE CONTRIBUCION ESPECIAL”** a la oficina 702
- Se permitió que propietarios con CONFLICTO DE INTERES votaran el INCREMENTO DEL CONTRATO DE SEGURIDAD con esta **CUOTA DE ADMINISTRACION ORDINARIA ADICIONAL DENOMINADA “MODULO DE CONTRIBUCION ESPECIAL”**
- Se debió citar y convocar a AXE COLPATRIA SEGUROS S.A. a la Asamblea de propietario, porque era el destinatario directo de la **CUOTA DE ADMINISTRACION ORDINARIA ADICIONAL DENOMINADA “MODULO DE CONTRIBUCION ESPECIAL”**, como quiera que la ADMINISTRACION MES A MES venía COBRANDO A DICHO ARRENDATARIO dicha cuota ordinaria

Conforme a la LEY 675 DE 2001, la ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS la integran los PROPIETARIOS QUE PARA EL MOMENTO DE LA ASAMBLEA hagan parte de la COPROPIEDAD.

La ley consagra estos puntos que el Despacho debe valorar.

**COEFICIENTES DE COPROPIEDAD:** Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto.

**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 37. INTEGRACIÓN Y ALCANCE DE SUS DECISIONES.** La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado.

Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el



administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto.

**ARTÍCULO 38. NATURALEZA Y FUNCIONES.** La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:

1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados, y fijarle su remuneración.
2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador.
3. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para períodos de un año, en los edificios o conjuntos de uso residencial.
4. Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso.
5. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un año.
6. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal.
7. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común.
8. Decidir la reconstrucción del edificio o conjunto, de conformidad con lo previsto en la presente ley.
9. Decidir, salvo en el caso que corresponda al consejo de administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.
10. Aprobar la disolución y liquidación de la persona Jurídica.
11. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la presente ley.
12. Las demás funciones fijadas en esta ley, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal.

*Parágrafo.* La asamblea general podrá delegar en el Consejo de Administración, cuando exista, las funciones indicadas en el numeral 3 del presente artículo.

**ARTÍCULO 39. REUNIONES.** La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.

Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.

*Parágrafo 1o.* Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este.



*Parágrafo 2o. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes.*

Es evidente que el pertenecer a una COPROPIEDAD, le impone al propietario unas obligaciones legales y económicas que asume al momento de adquirir la UNIDAD PRIVADA. Pero también le concede el DERECHO DE PARTICIPAR POLITICAMENTE EN LA ASAMBLEA para que con su voto se aprueben los temas económicos, de convivencia y pueda aspirar a ELEGIR O SER ELEGIDO como MIEMBRO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION Y/O COMITÉ DE CONVIVENCIA Y/O REVISOR FISCAL.

Al presentarse los vicios señalados en esta demanda, se ha presentado una vía de hecho porque se SORPRENDIO AL PROPIETARIO DE LA OFICINA 702 Y A SU ARRENDATARIO, porque previamente no informaron sobre el interés de discutir y aprobar el cobro de una **CUOTA DE ADMINISTRACION ORDINARIA ADICIONAL DENOMINADA “MODULO DE CONTRIBUCION ESPECIAL”**

Este perjuicio es real y evidente. Se han violado derechos fundamentales tanto al PROPIETARIO DE LA OFICINA 702 como a su ARRENDATARIO. La Corte Constitucional, en sentencia T 555 de 2003 dispuso claramente:

**2. Facultades y límites constitucionales de las Asambleas de Copropietarios y de los Consejos de Administración de los establecimientos de comercio.**

*La propiedad horizontal es una forma de dominio que implica, por un lado, la propiedad exclusiva sobre una parte del inmueble bien sea un apartamento, un piso o un local comercial, y por otro, la propiedad común de las áreas sociales, necesarias para la existencia, seguridad y conservación del edificio. La dirección y administración del condominio está a cargo de la asamblea general, órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato legal, integrado por la totalidad de propietarios de los apartamentos pisos o locales cuyo representante legal es el administrador señalado en el reglamento debidamente legalizado, es decir, elevado a escritura pública e inscrito en la oficina de instrumentos públicos. Dicha asamblea general, como órgano de administración y dirección de la unidad residencial o del centro comercial es el encargado de examinar los aspectos generales, económicos y financieros de la copropiedad, tiene la facultad de adoptar las decisiones que conciernen a la comunidad, las que, si se ajustan a la Constitución, la Ley 675 del 3 de agosto de 2001 “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal” y los reglamentos, deben ser acatadas por todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, el administrador y los demás órganos, y en lo pertinente los usuarios y ocupantes del edificio, conjunto residencial o centro comercial.*

*Las potestades reguladoras y de delegación que están llamadas a ser ejercidas por la Asamblea de copropietarios, órgano colegiado en el cual participan democráticamente todos los propietarios, resultan ser muy amplias de conformidad con el artículo 38 de la Ley 675 de 2001. No obstante, a pesar de que sus integrantes actúen de común acuerdo, e incluso en el ámbito de los reglamentos de copropiedad, sus decisiones no pueden contrariar los derechos constitucionales fundamentales, ni ser manifiestamente desproporcionadas, discriminatorias, irrazonables o arbitrarias.*

*En reiteradas ocasiones, la Corte Constitucional ha sostenido que las decisiones adoptadas por las Asambleas de copropietarios no pueden vulnerar la Carta Política. En tal sentido, en sentencia T-216 de 1998, con ponencia del Magistrado Carlos Gaviria Díaz consideró que “Sin embargo, la potestad reguladora de las asambleas de copropietarios debe entenderse limitada por la Constitución y la ley, razón por la cual no pueden sus miembros, así actúen de consuno, arrogarse la competencia para modificar o derogar la legislación sobre los servicios públicos domiciliarios (C.P. art. 369), como lo hizo la asamblea de la Agrupación Comercial Popular A, y lo aceptó el juez de instancia.”*

*Más recientemente, en sentencia T- 1082 de 2001, con ponencia del Magistrado Marco Gerardo Monroy Cabra, la Corte se pronunció en el siguiente sentido “Si bien es posible que la asamblea general tome decisiones sobre la administración de las zonas comunes, su ámbito de ingerencia sobre la administración que se le de a los bienes privados ubicados o de dominio particular dentro del condominio es limitado en la medida en que el titular del dominio puede, respetando los límites*



que implican los derechos de los demás derivados de la Constitución o la ley y teniendo en cuenta el interés público o social, disponer del bien según le parezca.

De tal suerte que, en principio, la Asamblea de Copropietarios de un edificio, conjunto residencial o centro comercial goza de un margen de maniobra al momento de adoptar directamente las medidas necesarias para garantizar la seguridad y convivencia pacífica entre los propietarios, arrendatarios y usuarios, así como el mantenimiento y preservación de las áreas comunes, o llegado el caso, delegar la adopción y ejecución de alguna de éstas en el Consejo de Administración. Sin embargo, tales decisiones no pueden vulnerar unos límites que emanan directamente de la Constitución.

En este orden de ideas, a pesar de que la decisión de la Asamblea de Copropietarios haya sido adoptada respetando ciertos procedimientos y sistemas de mayorías, resultaría inaplicable si contrariase, por ejemplo, los derechos fundamentales a la igualdad, la libre locomoción, el derecho al trabajo o las libertades económicas. En igual sentido, carecería de efectos jurídicos una delegación en tal sentido, y por supuesto, la ejecución de la misma por el órgano correspondiente.

En suma, si bien las Asambleas de Copropietarios gozan de ciertas competencias para la consecución del interés general, las cuales puede desempeñar directamente o delegar en el Consejo de Administración, también lo es que el ejercicio de tales atribuciones debe ajustarse a la Constitución. En igual sentido, es preciso que la ejecución de las competencias que la ley, los reglamentos de propiedad horizontal, o por delegación de la Asamblea le sean acordadas al Consejo de Administración, se ajuste al Texto Fundamental.

### **3. Procedencia de la acción de tutela en caso de presentarse una controversia por decisiones adoptadas por la Asamblea de Copropietarios.**

La acción de tutela procede frente a acciones u omisiones imputables a particulares cuando quien la invoque se encuentre en una situación de subordinación frente al demandado. En sentencia T-290 de 1993, con ponencia del Magistrado José Gregorio Hernández Galindo, la Corte entendió por subordinación “la existencia de una relación jurídica de dependencia” o “la condición de una persona sujeta a otra o dependiente de ella”. A fin de determinar la existencia de una relación de subordinación, la Sala considera que es preciso tomar en cuenta entonces las circunstancias del caso concreto, la calidad de los derechos fundamentales que se encuentran amenazados o vulnerados y las calidades de las personas involucradas, como quiera que se trata de un concepto relacional, donde juega un papel determinante el ejercicio de posiciones de poder que ostentan algunos órganos de naturaleza particular sobre determinadas personas.

En reiterada jurisprudencia la Corte ha sostenido la procedencia de la acción de tutela por vulneración de derechos constitucionales fundamentales contra particulares que administran conjuntos residenciales por existir una relación de subordinación de quien habita el conjunto residencial frente a la asamblea general. En tal sentido, en sentencia T- 233 de 1994, con ponencia del Magistrado Carlos Gaviria Díaz dijo esta Corporación “La subordinación tiene que ver con acatamiento, sometimiento a órdenes proferidas por quienes, por razón de sus calidades, tienen la competencia para impartirlas, situación en la que también se halla la petente, debido a que la decisión prohibida por la asamblea general y llevada a efecto por la junta directiva debe ser acatada, según los estatutos de la copropiedad y ante la coacción de un proceso ejecutivo.”

En igual sentido se pronunció la Corte en sentencia T- 333 de 1995, con ponencia del Magistrado Antonio Barrera Carbonell “La tutela, destinada en este caso a amparar los derechos fundamentales de los demandantes a la libertad e intimidad personal y familiar, constituye el mecanismo ideal y efectivo de protección de éstos con el fin de contrarrestar el abuso de poder en que incurrieron la asamblea general al adoptar decisiones que escapan de su competencia y que determinaron la violación de dichos derechos, porque no se puede supeditar la vigencia y goce de los derechos fundamentales a la posibilidad de su amparo a través de la utilización de medios procesales distintos a los previstos en la Constitución para su protección, que han sido instituidos con finalidades diferentes y que realmente no son garantía para su protección efectiva. Dicho de otra manera, al juez civil dentro del proceso verbal sumario que se instaura para dirimir una controversia en torno a la propiedad horizontal concreta su estudio y decisión al aspecto central de ésta, esto es, a lo que atañe con las materias ya especificadas, antes que al amparo de los derechos fundamentales, violados o amenazados; por lo tanto, eventualmente puede abstenerse de adoptar medidas concretas tendientes a poner fin o a evitar su violación, como las que usualmente decreta el juez de tutela, con lo cual dichos derechos pueden quedar carentes de protección”.



Las anteriores consideraciones han sido extendidas por esta Corporación al caso de las Asambleas de Copropietarios de los centros comerciales. Al respecto, en sentencia T- 474 de 1995, con ponencia del Magistrado Fabio Morón Díaz, a propósito de una acción de tutela incoada contra el Centro Comercial Galerías, sostuvo que “Es claro que a las sociedades actoras y al coadyuvante les asiste la posibilidad de procurar que, por un medio expedito como la acción de tutela, procedente frente a violaciones o amenazas de vulneración de los derechos fundamentales, se impida la realización de una asamblea convocada por quienes carecen de título jurídico para hacerlo. Una interpretación diversa dejaría a los peticionarios enfrentados a dos alternativas, ambas conculcadoras del derecho de asociación: concurrir, en contra de sus convicciones, a una asamblea que consideran reñida con el ordenamiento jurídico o dejar de hacerlo, sometiéndose, mientras tanto, a las decisiones tomadas sin la participación que legítimamente les corresponde, ya que, se repite, los medios judiciales ordinarios operan con posterioridad. Obró bien el Tribunal Superior al prohibir cualquier asamblea convocada por personas distintas a las inscritas; tal decisión lejos de atentar contra el derecho de asociación le otorga vigencia, porque evita la usurpación de funciones jurídicamente atribuidas a quienes cumplen los requisitos previstos por el ordenamiento.

Más recientemente, en sentencia SU- 509 de 2001, con ponencia del Magistrado Marco Gerardo Monroy Cabra, la Corte unificó su criterio en cuanto a la procedencia de la acción de tutela contra los órganos de administración y los reglamentos de las copropiedades. En tal sentido, como regla general se estableció que en materia de administración de las copropiedades “hay que sujetarse a lo previsto en la ley 428 de 1998. Además, los copropietarios están sujetos a los Reglamentos de la copropiedad adoptados en la forma prevista por la ley sustancial. Sin embargo, estos Reglamentos pueden desconocer o amenazar los derechos constitucionales fundamentales, y en estas situaciones es procedente la tutela.”

**EN ESTE ORDEN DE IDEAS, EXISTE UNA CLARA LÍNEA JURISPRUDENCIAL EN EL SENTIDO DE QUE LOS PROPIETARIOS DE BIENES INMUEBLES SEAN ÉSTOS DESTINADOS PARA VIVIENDA, OFICINA O UN USO COMERCIAL, SE HALLAN EN UNA SITUACIÓN DE SUBORDINACIÓN EN RELACIÓN CON LOS ÓRGANOS QUE ADMINISTRAN LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y QUE CUANDO QUIERA QUE ÉSTOS CON SU ACTUACIÓN U OMISIÓN VULNEREN O AMENACEN DERECHOS CONSTITUCIONALES FUNDAMENTALES PROCEDE LA ACCIÓN DE TUTELA.**

Es claro entonces que ADOPTAR UNA DECISION DE IMPONER CUOTA DE ADMINISTRACION ORDINARIA ADICIONAL DENOMINADA “MODULO DE CONTRIBUCION ESPECIAL” sin explicaciones, razonamientos, sin sustentación previa, sin haber informado el impacto sobre el presupuesto, sobre los gastos, los costos adicionales, sin haber entregado previamente el PRESUPUESTO ESPEICAL atenta contra su derecho de propiedad y además con derechos fundamentales, como lo reitera la Corte Constitucional. Y he acreditado en mi argumentación los PERJUICIOS Y AMENAZAS a los derechos del PROPIETARIO en el presente punto.

#### • **APARIENCIA DE BUEN DERECHO**

Ruego tener en cuenta lo siguiente frente a esta apariencia de buen derecho:

- Las normas que están consagradas en la LEY 675 DE 2001 Y LOS ESTATUTOS SOCIALES VIGENTES que disponen el derecho que le asiste al COPROPIETARIO de participar en las ASAMBLEAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS y la forma como debe ser convocado y los DOCUMENTOS QUE SE LE DEBEN ENTREGAR EN FORMA ANTICIPADA CON 15 DIAS CALENDARIO
- EI REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL de la parte demandada que contiene las normas de la ley 675 de 2001
- EI ACTA DE LA ASAMBLEA en donde sin sustentación ni discusión previa, se aprueba esta CUOTA DE ADMINISTRACION ORDINARIA ADICIONAL DENOMINADA “MODULO DE CONTRIBUCION ESPECIAL”



- No se invita a participar al TERCERO TENEDOR que se ve afectado por esta decisión

He sustentado en debida forma la MEDIDA CAUTELAR y por esa razón solicito que sea DECRETADA a la mayor brevedad posible y en especial tener en consideración el ARTICULO 588 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO que dispone que LAS MEDIDAS CAUTELARES se deben resolver a más tardar al DIA SIGUIENTE DE SU SOLICITUD:

**ARTÍCULO 588. PRONUNCIAMIENTO Y COMUNICACIÓN SOBRE MEDIDAS CAUTELARES.** Cuando la solicitud de medidas cautelares se haga por fuera de audiencia, el juez resolverá, a más tardar, al día siguiente del reparto o a la presentación de la solicitud.

## CAPITULO V EL JURAMENTO ESTIMATORIO CUANDO SEA NECESARIO

Señala el artículo 206 del CODIGO GENERAL DEL PROCESO cuando es aplicable el JURAMENTO ESTIMATORIO:

**Artículo 206. Juramento estimatorio.**

*Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación.*

*Formulada la objeción el juez concederá el término de cinco (5) días a la parte que hizo la estimación, para que aporte o solicite las pruebas pertinentes.*

*Aun cuando no se presente objeción de parte, si el juez advierte que la estimación es notoriamente injusta, ilegal o sospecha que haya fraude, colusión o cualquier otra situación similar, deberá decretar de oficio las pruebas que considere necesarias para tasar el valor pretendido.*

*Si la cantidad estimada excediere en el cincuenta por ciento (50%) la que resulte probada, se condenará a quien la hizo a pagar a la otra parte una suma equivalente al diez por ciento (10%) de la diferencia.*

*El juez no podrá reconocer suma superior a la indicada en el juramento estimatorio, salvo los perjuicios que se causen con posterioridad a la presentación de la demanda o cuando la parte contraria lo objete. Serán ineficaces de pleno derecho todas las expresiones que pretendan desvirtuar o dejar sin efecto la condición de suma máxima pretendida en relación con la suma indicada en el juramento.*

*El juramento estimatorio no aplicará a la cuantificación de los daños extrapatrimoniales. Tampoco procederá cuando quien reclame la indemnización, compensación los frutos o mejoras, sea un incapaz.*

En este proceso de IMPUGNACION DE ACTOS DE ASAMBLEA NO SE PRETENDE ninguno de los presupuestos señalados en la norma procesal y por esa razón no es obligatorio hacerlo como requisito para adelantar este proceso.

## CAPITULO VI LOS FUNDAMENTOS DE DERECHO



Son fundamentos de derecho de esta demanda las normas de la ley 675 de 2001 y en especial los artículos 37 y 49 de dicha ley. Igualmente, los artículos 382 y 590 del código general del proceso.

Cito expresamente esta norma:

**ARTÍCULO 37. Integración y alcance de sus decisiones.** La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado.

La sustentación jurídica de la demanda y de la medida cautelar se expuso ampliamente en el CAPITULO donde se sustentó la petición para que se decretara la SUSPENSION DE TODAS LAS DECISIONES ADOPTADAS en la ASAMBLEA DEL 20 DE MARZO DE 2024.

En Relación con el CONFLICTO DE INTERES de los ADMINISTRADORES (CONSEJO DE ADMINISTRACION Y ADMINISTRADOR) y que no fue revelado en la Asamblea de Propietarios en relación con la COMPAÑÍA DE SEGURIDAD SJ es claro que hubo incumplimiento y no se le brindó información a los propietarios que APROBAR ESTE MODULO DE CONTRIBUCION ESPECIAL implicaba INCREMENTAR EN MAS DE UN 45% EL CONTRATO CON DICHA COMPAÑÍA DE SEGURIDAD y esto le generaría un beneficio a dicha sociedad y a sus accionistas que son propietarios y miembros del Consejo de Administración.

Ante el incumplimiento de los mencionados deberes por parte de los administradores, el ordenamiento jurídico contempla la posibilidad de adelantar Acciones judiciales. El fundamento jurídico de dichas acciones se encuentra contemplado en artículo 24, numeral 5º, del Código General del Proceso, los artículos 23 y 25 de la Ley 222 de 1995 y el artículo 2.2.2.3.4. del Decreto 046 del 30 de enero de 2024 (que sustituyó el Capítulo 3 del Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1074 de 2015).

Conforme a este último artículo, por vía judicial podrá solicitarse:

- La nulidad absoluta de los actos ejecutados en contra de los deberes de los administradores consagrados en el numeral 7º del artículo 23 de la Ley 222 de 1995.
- La restitución de las cosas a su estado anterior, lo que podría incluir, entre otros, el reintegro de las ganancias obtenidas con la realización de la conducta sancionada, sin perjuicio de las acciones de impugnación de las decisiones, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 191 y siguientes del Código de Comercio.
- La condena del administrador responsable a indemnizar a quien hubiese causado perjuicios.
- La condena de los asociados a indemnizar los perjuicios que causen cuando dichos asociados hayan autorizado expresamente la realización de un acto respecto del cual exista conflicto de intereses

## **CAPITULO VII**

### **LA CUANTIA DEL PROCESO CUANDO SU ESTIMACION SEA NECESARIA PARA DETERMINAR LA COMPETENCIA O EL TRAMITE**



Este es un PROCESO DECLARATIVO PURO y donde no es posible determinar la cuantía conforme al artículo 26 del código general del proceso. En todo caso, y si el Despacho considera que es un requisito indispensable, señalo que el BIEN INMUEBLE AFECTADO CON LA DECISION DE LA ASAMBLEA tiene un valor fiscal de **SETECIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS VEINTIDOS MIL PESOS (\$738.922.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA** y por lo tanto señalo que ese es la CUANTIA DE ESTE PROCESO porque se trata sobre derechos políticos y económicos que están afectando una UNIDAD PRIVADA que tiene ese valor fiscal.

## **CAPITULO VIII PRUEBAS PARA ACREDITAR EL DERECHO VULNERADO**

### **8.1. DOCUMENTAL:**

Acompaño con esta demanda los siguientes documentos en PDF, pero dos de ellos son correos electrónicos recibidos de la parte demandada:

1. Demanda en DOCUMENTO ELECTRONICO
2. Poder especial para PROCESO DE IMPUGNACION DE ACTOS DE ASAMBLEA
3. Poder general de JHON RAAB a CARLOS ALBERTO CAICEDO
4. Vigencia del Poder general conferido a CARLOS ALBERTO CAICEDO
5. Certificado de existencia y representación legal de AMERAL expedido por CAMARA DE COMERCIO DE CALI
6. Cédula de ciudadanía de CARLOS ALBERTO CAICEDO
7. Certificado de tradición Unidad Privada 702
8. Certificado de existencia y representación legal de EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL PROPIEDAD HORIZONTAL
9. Certificado de existencia y representación legal de Administrador GYJ del EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL PROPIEDAD HORIZONTAL
10. **ESCRITURA PUBLICA No. 4520 DEL 28-11-2008** de la NOTARIA TRECE DEL CIRCULO DE SANTIAGO DE CALI.
11. **ESCRITURA PÚBLICA NO. 4018 DEL 25-11-2009** de la NOTARIA TRECE DEL CIRCULO DE SANTIAGO DE CALI.
12. **ESCRITURA PÚBLICA NO. 2390 DEL 08-08-2011** de la NOTARIA TRECE DEL CIRCULO DE SANTIAGO DE CALI.
13. **ESCRITURA PÚBLICA NO. 2859 DEL 28-02-2022** de la NOTARIA TRECE DEL CIRCULO DE SANTIAGO DE CALI
14. **ESCRITURA PÚBLICA NO. 215 DEL 03-02-2011** de la NOTARIA TRECE DEL CIRCULO DE SANTIAGO DE CALI



15. **ESCRITURA PÚBLICA NO. 1438 DEL 20-05-2010** de la NOTARIA TRECE DEL CIRCULO DE SANTIAGO DE CALI
16. Recibo predial donde consta AVALUO FISCAL UNIDAD PRIVADA 702 EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL
17. Convocatoria a ASAMBLEA DE MARZO 20 2024
18. Informe de Gestión 2023
19. Informe de Gestión Otros Ingresos
20. Informe de Gestión otros Ingresos Valorización
21. Informe de procesos judiciales
22. Anexo final Informe de Gestión 2023
23. Cartera a diciembre 31 de 2023
24. Dictamen revisor fiscal 2023
25. Estado situación financiera 2023
26. Presupuesto ejecutado año 2023
27. Proyecto de presupuesto año 2024
28. Presupuesto de gastos resumido 2024
29. Acta Asamblea MARZO 20 DE 2024
30. Publicación ACTA DE ASAMBLEA por ADMINISTRACION
31. RESUMEN decisiones aprobadas en ASAMBLEA 2024
32. Informe cambio empresa de seguridad
33. Certificado existencia y representación legal SJ SEGURIDAD PRIVADA
34. Contrato AXIA-AMERAL oficina 702
35. Carta en octubre 2023 de ADMINISTRACION A AXA COLPATRIA
36. FOTOS TOMADAS POR ADMINISTRACION PARA SOPORTAR INFORME DE OCTUBRE DE 2023
37. Correo electrónico a PROPIETARIO informando INCONVENIENTE CON USUARIOS OFICINA 702
38. Respuesta CARLOS ALBERTO CAICEDO a la ADMINISTRACION DE OCTUBRE DE 2023



39. Correo electrónico ANUNCIANDO INICIO REGIMEN SANCIONATORIO OFICINA 702
40. Carta ABRIL 2024 COBRO A AXA COLPATRIA MODULO DE CONTRIBUCION ESPECIAL
41. Cobro a AXA COLPATRIA CUENTA DE COBRO ABRIL 2024 INCLUYENDO MODULO DE CONTRIBUCION ESPECIAL
42. Derecho de petición a la Administración de MAYO 15 DE 2024

### 8.2. INTERROGATORIO DE PARTE:

Ruego citar y hacer comparecer al REPRESENTANTE LEGAL DE EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL PROPIEDAD HORIZONTAL para que absuelva el interrogatorio de parte que en forma oral le formularé al momento de la diligencia y que versará sobre los hechos de la demanda y en especial sobre la NO CONVOCATORIA AL PROPIETARIO DEMANDANTE, LA NO ENTREGA DE INFORMACION CON EL PLAZO SEÑALADO, LA NO ENTREGA DE LA SUSTENTACION FACTICA Y ECONOMICA PARA IMPONER EL MODULO DE CONTRIBUCION ESPECIAL.

### 8.3. TESTIMONIAL:

Favor citar y hacer comparecer a los señores **PAULA MARCELA MORENO MOYA, LILIANA PEREZ SARMIENTO, YOLANDA CARDONA VISBAL, OMAR PULIDO RODRIGUEZ Y MARIA PUALA RUIZ GOMEZ**, todos ellos mayores de edad, vecinos de Bogotá y Santiago de Cali, pero comparecerán virtualmente a la audiencia, funcionarios de AXA COLPATRIA, tienen domicilio en el EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL OFICINA 702 y explicaran las medidas que adoptaron después del llamado de atención de la Administración, la inexistencia de actuaciones sancionatorias, la atención de los clientes en local comercial a la entrada del Edificio y demás hechos que interesen al proceso. Sus correos electrónicos son los siguientes:

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Liliana PEREZ SARMIENTO   | <a href="mailto:liliana.perez@axacolpatria.co">liliana.perez@axacolpatria.co</a>     |
| Yolanda CARDONA VISBAL    | <a href="mailto:yolanda.cardona@axacolpatria.co">yolanda.cardona@axacolpatria.co</a> |
| Omar PULIDO RODRIGUEZ     | <a href="mailto:omar.pulido@axacolpatria.co">omar.pulido@axacolpatria.co</a>         |
| Paula Marcela MORENO MOYA | <a href="mailto:paula.moreno@axacolpatria.co">paula.moreno@axacolpatria.co</a>       |
| Maria Paula RUIZ GOMEZ    | <a href="mailto:maria.ruiz@axacolpatria.co">maria.ruiz@axacolpatria.co</a>           |

Favor citar y hacer comparecer a la señora **VIVIANA SATIZABAL LINCE** en su calidad de REVISORA FISCAL del EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL PROPIEDAD HORIZONTAL y a **SANDRA PATRICIA BASTO**, en su calidad de CONTADORA del EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL PROPIEDAD HORIZONTAL, ambas mayores de edad, vecinas de Santiago de Cali, se les puede ubicar en el **EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL PROPIEDAD HORIZONTAL** ubicado en la CALLE 22 NORTE No. 6 AN-12/24/30 de Santiago de Cali y en los siguientes correos electrónicos [santamonicacentral@administracionesgj.com](mailto:santamonicacentral@administracionesgj.com) y [ger.fin@administracionesgj.com](mailto:ger.fin@administracionesgj.com) para que brinden respuesta al Despacho sobre los mayores gastos, los mayores costos y las inversiones que realizaron durante el año 2023 y el primer trimestre de 2024 para conjurar el supuesto o real IMPACTO de la asistencia de clientes a la oficina 702 de AXA COLPATRIA.

Favor citar y hacer comparecer a los señores **WILFREDO VELEZ CEDEÑO y ALBA YANETH ENRIQUEZ REVELO**, personas mayores de edad, vecinos de Santiago de Cali, en su calidad de representantes y ADMINISTRADORES de la SOCIEDAD SEGURIDAD S. J., se les puede citar en la AVENIDA 4 NORTE No. 26 N – 39 y con correo electrónico



[administracion@sjsp.com.co](mailto:administracion@sjsp.com.co) con el objetivo que declaren sobre el vínculo y relación económica con varios propietarios del EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL PROPIEDAD HORIZONTAL en forma directa y/o por interpuesta persona, si al contratar con este Edificio se expresó es conflicto de interés, explicar la forma como vienen operando en la seguridad en el Edificio, el impacto que han tenido de flujo de visitantes para la OFICINA 702 desde OCTUBRE DE 2023 hasta la fecha de la audiencia, el servicio prestado y su costo al Edificio SANTA MONICA CENTRAL y demás hechos que interesen al proceso.

#### **8.4. OFICIAR A LA PARTE DEMANDADA EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL PROPIEDAD HORIZONTAL:**

Se acompaña el DERECHO DE PETICION que se formuló como COPROPIETARIOS a la ADMINISTRACION DE EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL PROPIEDAD HORIZONTAL.

Solicito oficiar a la ADMINITRACION del EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL PROPIEDAD HORIZONTAL para que certifique lo siguiente:

*PRIMERO. Ruego indique las razones o motivos para que en FEBRERO DE 2024 decidieran cambiar de COMPAÑÍA DE SEGURIDAD y pasar de SEGURIDAD DE OCCIDENTE a SEGURIDAD S. J.*

*SEGUNDO. Ruego indique que propietarios de UNIDADES PRIVADAS del EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL PROPIEDAD HORIZONTAL, bien en forma directa o por interpuesta persona, son accionistas y/o tienen interés económico en la COMPAÑÍA SEGURIDAD S. J.*

*TERCERO. Ruego indique si el INCREMENTO DE SEGURIDAD para atender el MODULO DE CONTRIBUCION ESPECIAL de las OFICINAS DEL SEPTIMO Y DECIMO PISO fueron contratadas con SEGURIDAD S. J.*

*CUARTO. Ruego indique si a los ASISTENTES A LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS de MARZO DE 2024 se les informó que SEGURIDAD S. J. tenía como accionistas a personas que son propietarios de UNIDADES PRIVADAS del EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL PROPIEDAD HORIZONTAL y por lo tanto existía un CONFLICTO DE INTERES para adoptar decisiones que los iban a favorecer en la decisión de APROBAR EL MODULO DE CONTRIBUCION ESPECIAL para las oficinas del SEPTIMO Y DECIMO PISO.*

Como a la fecha se han negado a entregar dicho documento, solicitamos que desde el AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA proceda a REQUERIR a la ADMINISTRACION para que haga entrega de esta información.

### **CAPITULO IX EL LUGAR, LA DIRECCIÓN FÍSICA Y DE CORREO ELECTRÓNICO QUE TENGAN O ESTÉN OBLIGADOS A LLEVAR, DONDE LAS PARTES, SUS REPRESENTANTES O APODERADOS RECIBIRÁN NOTIFICACIONES PERSONALES.**

El apoderado principal **EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA**, recibirá notificaciones en la Carrera 3 No. 6 – 83 Cuarto Piso EDIFICIO LA MERCED de la ciudad de Santiago de Cali y autoriza recibir notificaciones en los siguientes correos electrónicos:

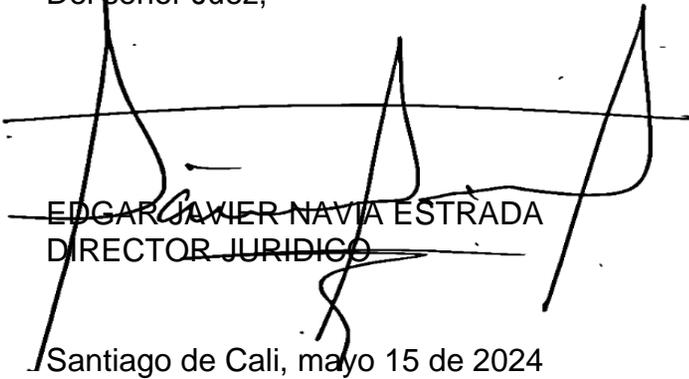


[edgarnavia@naviaestradaabogados.com](mailto:edgarnavia@naviaestradaabogados.com),  
[edgarnavia@yahoo.com](mailto:edgarnavia@yahoo.com), [edgarjaviernavia@gmail.com](mailto:edgarjaviernavia@gmail.com)

[edgarnavia@hotmail.com](mailto:edgarnavia@hotmail.com),

Los demandantes y la parte demandada en las direcciones señaladas en el CAPITULO I de esta demanda.

Del señor Juez,

  
EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA  
DIRECTOR JURIDICO

Santiago de Cali, mayo 15 de 2024