

Señores

JUZGADO DOCE (12°) CIVIL MUNICIPAL DE CALI

j02ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO
RADICADO: 760014003012-2024-00662-00
EJECUTANTE: EDIFICIO SANTA MÓNICA CENTRAL PH
EJECUTADO: AXA COLPATRIA SEGUROS S.A. Y OTROS

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA DEL MANDAMIENTO DE PAGO

GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Cali, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 19.395.114 expedida en Bogotá, abogado portador de la Tarjeta Profesional No. 39.116 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi calidad de apoderado especial de **AXA COLPATRIA SEGUROS S.A.**, sociedad legalmente constituida, identificada con NIT 860.002.184-6, domiciliada en Bogotá D.C., con dirección electrónica de notificaciones notificacionesjudiciales@axacolpatria.co, conforme al poder especial que me fue otorgado por esta sociedad y presenté a su Despacho en días anteriores y que vuelvo a anexar a este escrito y el Certificado de Existencia y Representación que igualmente se adjunta, en el término legal de manera respetuosa interpongo **RECURSO DE REPOSICIÓN** en contra del Auto que libró mandamiento ejecutivo dictado en contra de Axa Colpatria Seguros S.A., Ameral S.A. y el señor Jhon Bernad Rabb, para que el mismo sea revocado y en su lugar se niegue librar mandamiento de pago en contra de mi procurada, por cuanto es inexistente el pretendido título ejecutivo, e igualmente que tampoco existen obligaciones a cargo de mi mandante y a favor de la ejecutante, y en tal virtud, por sustracción de materia, resulta imposible sostener que exista un deber jurídico claro, expreso y exigible.

I. OPORTUNIDAD

Mediante el Auto del 07 de febrero de 2025 se tuvo por notificada por conducta concluyente a mi mandante y por ende la presente impugnación se está interponiendo de manera oportuna.

II. FUNDAMENTOS JURÍDICOS Y FÁCTICOS DEL RECURSO

1. Inexistencia del título ejecutivo

Se libró mandamiento de pago por cuanto se consideró que el certificado expedido por el administrador de la Propiedad Horizontal contendría una obligación clara, expresa y exigible de mi mandante, al tenor del artículo 422 del Código General del Proceso. En efecto, la norma precitada dispone que “(...) Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley (...)”.

En relación con la noción de lo que es el título ejecutivo la doctrina ha expuesto, tal como lo hace el profesor Ramiro Bejarano Guzmán en su libro Procesos Declarativos, Arbitrales y Ejecutivos, undécima edición, editorial Temis S.A., página 491, la necesidad de que el mismo cumpla tales requisitos:

“ 1. Noción de título ejecutivo

(...) En efecto, aunque no existe definición legal, de lo previsto en el artículo 422 del Código General del Proceso puede inferirse que la noción de título ejecutivo

*se predica de uno o varios documentos que por **contener una obligación expresa, clara y exigible** en favor del acreedor **y, además por provenir del deudor** o su causante y constituir plena prueba en su contra, están amparados con la presunción de autenticidad (...)*”

Expuesto lo anterior, se sustenta que se deberá revocar el librar mandamiento de pago en contra de mi procurada, por cuanto el documento que pretende hacer valer la parte ejecutante como título ejecutivo carece de los elementos axiales reglados en el artículo 422 citado.

Además, la Ley también puede consagrar casos en los que determinado documento constituya un título ejecutivo y particularmente la Ley 675 de 2001 en su artículo 48 dispone que el certificado expedido por el administrador de la propiedad horizontal es el título ejecutivo:

*“ARTÍCULO 48. Procedimiento ejecutivo. En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, **el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional** y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior (...)*” (Énfasis propio).

Con los criterios expuestos, el legislador en Colombia, excepcionalmente ha permitido, en casos taxativos que determinados documentos pueden considerarse como títulos ejecutivos, y

expresamente el citado artículo 48 impone como requisitos para que el certificado expedido por el administrador pueda tener el carácter de título ejecutivo, que en el mismo se incorporen única y exclusivamente “*multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias*”; consecuentemente no puede tener el carácter de título ejecutivo la certificación que, aunque sea expedida por el administrador de la propiedad horizontal, no se limite estrictamente a tales conceptos.

En efecto, en el caso que nos ocupa la certificación que expidió el administrador y representante legal de la propiedad horizontal ejecutante no se refiere a ninguno de tales exclusivos conceptos que permiten su acreditación como título ejecutivo, bajo la órbita de la llamada norma de las propiedades horizontales (Ley 675), por no tratarse del cobro de multas u obligaciones pecuniarias de expensas ordinarias y extraordinarias.

Según esa certificación a la que la actora le quiere atribuir el carácter de título ejecutivo, realmente no lo es por cuanto el concepto que está cobrándose es completamente distinto al que la literalidad de esa certificación reza, pues contrario a la verdad no son cuotas ordinarias y extraordinarias, sino una contribución especial o módulo de contribución especial, que por su naturaleza jurídica no corresponde a tales cuotas ordinarias u extraordinarias.

Esa falta de coincidencia de la verdad con lo que se sostiene en la certificación se puede adicionalmente acreditar comparando el texto en la página 22 del acta de la asamblea de copropietarios de la entidad demandante del 20 de marzo de 2024, que se anexa, en la cual se indica expresamente que se trata no de una cuota ordinaria ni extraordinaria, sino de un módulo de contribución especial tal como puede leerse en la siguiente imagen:

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.

| CONCEPTO | VALOR MES | VALOR UNITARIO MENSUAL |
|--|---------------|------------------------|
| CUATRO GUARDAS DE APOYO De Lunes a Viernes de 7 am a 5 p.m. | \$ 13.139.488 | \$ 3.284.872 |
| RECEPCIONISTA 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 MES | 254 | 42,36% | 104,97 |
| | | | 37,84% |
| | | | 499,36 |
| | | | 100% |
| COSTO CUATRO GUARDAS MES | \$ 8.567.899,93 | \$ 4.911.588,07 | \$ 13.139.488 |
| COSTO RECEPCIONISTA MES | \$ 1.743.512,09 | \$ 1.093.403,91 | \$ 2.836.916 |
| TOTAL POR MES | \$ 10.311.412,02 | \$ 6.044.991,98 | \$ 16.356.404 |

| |
|--|
| 4 GUARDAS EXCLUSIVOS VISITANTES SOAT OFICINAS 702 Y 1003 TORRE 1 - Horario de Lunes a Viernes de 7 am a 5 p.m. |
| 1 RECEPCIONISTA EXCLUSIVO VISITANTES SOAT OFICINAS 702 Y 1003 TORRE 1 - 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 |

La apoderada de la oficina 1003 la Sra. Paola Andrea Loaiza se declara impedida para votar en este punto. Por lo tanto, los demás asambleístas por unanimidad aprueban el cobro del Módulo de Contribución Especial que aplica para la oficina 2 piso 7 y a la oficina 3 piso 10 de la Torre 1. Valor mensual por Módulo de Contribución Especial a cargo de la Oficina 2 Piso 7 \$9.931.412. y Valor mensual por Módulo de Contribución Especial a cargo de la Oficina 3 Piso \$6.044.991.

Claramente lo que se está cobrando corresponde a un concepto completamente distinto a los que prevé la norma transcrita; y pese a que el administrador de la propiedad horizontal sostiene faltando a la verdad que se trata de expensas comunes o extraordinarias, evidentemente está introduciendo información falsa, que no por ello permite cumplir los requisitos para que nazca a la vida un título ejecutivo, en cuanto está acomodando conceptos que son diversos a las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, dominándolas como tales, sin serlo, en el texto de la certificación, la cual por ende no puede ser utilizada como título ejecutivo ya que la simulación de su naturaleza jurídica encubriendo que se trata en realidad de una supuesta contribución o módulo de contribución especial, que nótese que exclusivamente se le está creando, sin perjuicio del ataque que por la ilegalidad e inconstitucional que por ello amerita, en contra de mi mandante, en una asamblea en la que ella no forma parte, por cuanto no es propietaria de ninguna unidad privada, y el acta de tal asamblea es prueba de ello, además de que tampoco fue citada por el órgano máximo de la persona jurídica ejecutante.

El artículo 48 citado no contempla la posibilidad de cobrar ejecutivamente contribuciones especiales, con base en una certificación expedida por el administrador, en cuanto estas no son ni expensas ordinarias ni extraordinarias, cuyas nociones en la Ley 675 son completamente diferentes a la de aquellas, e igualmente el reglamento de propiedad horizontal permite confirmar esto, armónico con la Ley 675 mencionada. Basta ver el reglamento de propiedad horizontal para confirmar lo dicho, ya que las contribuciones o módulos de contribución especial incluso están regulados en el artículo 31, separadamente de las expensas comunes y extraordinarias reguladas en el artículo 30 del mismo estatuto.

Lo mismo sucede con la regulación legal de la cual se establece en el artículo tercero la definición de las expensas comunes necesarias y de las expensas comunes diferentes a las necesarias y nótese que en ambas se trata de definiciones diversas a los módulos de contribución, lo cual muestra que ni el reglamento de propiedad horizontal ni la ley permiten crear un título ejecutivo para cobrar contribuciones especiales, lo cual confirma la inexistencia del título ejecutivo que nos ocupa.

En efecto, se destaca acá con el acta de la asamblea y el reglamento del propiedad horizontal y al igual que la ley que la aseguradora que represento no aceptó ni nunca manifestó su voluntad para obligarse a pagos extraños, como son los de la contribución especial, creada sin su citación ni audiencia en tal asamblea, de la cual tampoco es miembro, y como si esto fuera poco la ley no permite que terceros a una sociedad como mi procurada puedan a espaldas suya crear obligaciones en su contra, ni cobrarlas ejecutivamente, ni darles el carácter de claras, expresas y exigibles. Por consiguiente se confirma que no existe título ejecutivo y a continuación refiero como tampoco se reúnen los elementos esenciales para que se pueda predicar la existencia de un título de esa índole en contra de mi mandante, así:

(I) Inexistencia de una obligación clara, expresa y exigible

El juzgador pasó por alto la inexistencia de la obligación habida cuenta que no provino de una de las fuentes previstas taxativamente en el artículo 1494 del Código Civil. En efecto, la legislación civil consagró como fuente de las obligaciones los contratos, los cuasicontratos, los delitos y la Ley, significando así que todo vínculo jurídico que pretenda constreñir a una persona deberá nacer de las fuentes indicadas, conforme reza el tenor literal de la norma citada:

*“(...) Las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en los **contratos o convenciones**; ya de un hecho voluntario de la persona que se obliga, como en la aceptación de una herencia o legado y en todos los **cuasicontratos**; ya a consecuencia de un hecho que ha inferido injuria o daño a otra persona, como en los **delitos**; ya **por disposición de la ley**, como entre los padres y los hijos de familia (...)” (Subraya fuera de texto).*

Descendiendo al caso objeto de estudio, se advierte que no es admisible la creación de la obligación por disposición de la Ley debido a que para ello habría sido necesario que se hubiese citado a Axa Colpatria Seguros S.A. a la reunión ordinaria de Asamblea General de Copropietarios y, consecuentemente, se le hubiese dado la oportunidad de ser oída en la decisión de la cual resultó afectada y que la parte ejecutante invoca erróneamente como título ejecutivo.

Ciertamente, pese a que la administración de la propiedad horizontal sabía que en la reunión ordinaria del 20 de marzo de 2024 presentaría una propuesta para aplicar una contribución especial a la oficina de la cual es arrendataria Axa Colpatria S.A. no efectuó su citación tal como dispone la sentencia C-318 de 2002 por medio de la cual se efectuó el control de constitucionalidad al parágrafo 1 del artículo 39 de la ley 765 de 2011, que en cuanto al deber de citación a la reunión ordinaria establece lo siguiente:

“(...) 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 (...)”

El apartado subrayado fue declarado exequible por la Corte Constitucional “(...) *bajo el entendido de que **los moradores no propietarios de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán ejercer ante las autoridades internas del mismo el derecho de petición, así como el de ser oídos en las decisiones que puedan afectarlos** (...)*” (negrilla y subrayado propio). Es decir que necesariamente la administración de la propiedad horizontal debió convocar a mi procurada a la reunión ordinaria del 20 de marzo de 2024, situación que se desconoció completamente.

Ante esta situación, es clara la inexistencia de la obligación por carecer de fuente legítima por no haberse cumplido con el requisito señalado por la Alta Corte de darle la oportunidad a la arrendataria Axa Colpatria Seguros S.A. de ser oída en la reunión ordinaria donde se aprobó la contribución especial cuyo cobro se persigue en el proceso ejecutivo.

En todo caso, no puede predicarse el carácter exigible de la obligación debido a que su existencia está siendo objeto de debate en el proceso de impugnación de actos de asamblea que cursa actualmente en el Juzgado Octavo (8°) Civil del Circuito bajo radicado 76-001-31-03-008-2024-00127-00, en el cual se decretó como medida cautelar la suspensión de cobro de la suma perseguida en el presente ejecutivo, circunstancia que fue reconocida por este Despacho mediante Auto de 15 de enero de 2025 que resolvió:

***“Téngase por suspendido el proceso ejecutivo propuesto por el Edificio Santa Mónica Central P.H contra el señor John Bernard Rabb, Ameral S.A.S y Axa*”**

Colpatria Seguros S.A con ocasión a la orden impartida por el Juzgado 8o Civil del Circuito”

(II) El documento al que se pretende dar el carácter de título ejecutivo no provino de mi procurada ni constituye prueba plena en su contra

El título ejecutivo en este caso no existe porque la certificación fue expedida por conceptos diferentes a los que permite la Ley 675 de 2001, ya que se trata del connato de cobro con base en una constancia expedida por el representante legal de la administración sobre una supuesta contribución especial que se creó y se le atribuyó ilegalmente, llendo contra la constitución, el debido proceso, el derecho de defensa, contra la obligación de haber citado a mi representada a la asamblea, además de manera punitiva, sin dar siquiera la oportunidad de que ella supiera que se le iba crear una peculiar contribución especial en su contra, siendo ella una mera arrendataria del inmueble en la propiedad horizontal.

De conformidad con el artículo 422 del Código General del Proceso para que el documento tenga la capacidad de forzar el cumplimiento de una obligación clara, expresa y exigible debe provenir del deudor o la Ley, supuesto que no se predica en el caso de marras debido a que Axa Colpatria Seguros S.A. no fue citada ni participó en la reunión ordinaria de Asamblea General de Copropietarios donde se aprobó el módulo contribución especial cuyo pago se pretende en el proceso ejecutivo.

En adición, se itera que la obligación no provino de la ley debido a que para ello hubiese sido necesario que se le hubiera otorgado a Axa Colpatria Seguros S.A. la oportunidad de ser oída en la decisión que en efecto le afectó conforme lo ordenado por la Corte Constitucional en la sentencia C-318 de 2002, razón por la cual no es admisible la creación de la obligación que aquí se persigue con fuente en la ley.

2. Subsidiaria- Ineficacia de la decisión de la Asamblea General de Propietarios de Copropietarios del Edificio Santa Mónica Central P.H.

De manera subsidiaria, se alega la ineficacia de la decisión aprobada en la reunión ordinaria del 20 de marzo de 2024 teniendo en cuenta que no se efectuó la convocatoria a la sociedad Axa Colpatria Seguros S.A. en calidad de arrendataria, asimismo porque la convocatoria que fue remitida a los propietarios no cumple con las disposiciones del artículo 67 del reglamento de propiedad horizontal, el cual dispone:

*“(...) 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 (...)**” (énfasis propio)*

Al respecto, se precisa que la administración del Edificio Santa Mónica Central P.H. en contravía de la disposición estatutaria y del derecho legal de inspección, informó en la misma convocatoria que “*el informe de Revisoría Fiscal, los estados financieros a Diciembre 31 de 2023, el informe de gestión y el proyecto de presupuesto, serán enviados 8 días antes a la realización de la reunión.*” (énfasis propio). En ese sentido, la convocatoria del 2 de marzo de 2024 no se realizó como disponen los estatutos, constituyendo una causal de ineficacia a luces de los artículos 186 y 190 del Código de Comercio:

*“(…) Artículo 186. Las reuniones se realizarán en el lugar del dominio social, **con sujeción a lo prescrito en las leyes y en los estatutos en cuanto a convocación y quórum**. Con excepción de los casos en que la ley o los estatutos exijan una mayoría especial, las reuniones de socios se celebrarán de conformidad con las reglas dadas en los artículos 427 y 429.*

(…)

*Artículo 190. **Las decisiones tomadas en una reunión celebrada en contravención a lo prescrito en el artículo 186 serán ineficaces**; las que se adopten sin el número de votos previstos en los estatutos o en las leyes, o excediendo los límites del contrato social, serán absolutamente nulas; y las que no tengan carácter general, conforme a lo previsto en el artículo 188, serán inoponibles a los socios ausentes o disidentes (…)” (Subraya y negrilla fuera de texto)*

Sobre el particular, se rememora que en virtud de lo consagrado en el artículo 897 del Estatuto Comercial, los actos ineficaces no producen efectos jurídicos de pleno derecho, esto es, sin necesidad de declaración judicial.

En conclusión, en caso de no reconocerse la inexistencia de la obligación que se aduce surgió en la reunión ordinaria del 20 de marzo de 2024, deberá tenerse en cuenta que no produjo efecto alguno por estar viciada de ineficacia y, por sustracción de materia, no contiene una obligación clara, expresa y exigible que constituya un título ejecutivo.

III. PETICIÓN

En virtud de lo expuesto, solicito respetuosamente al Despacho lo siguiente:

1. **REPONER** para **REVOCAR** el Auto interlocutorio No. 1767 de 26 de septiembre de 2024, mediante el cual se libró mandamiento de pago a favor del Edificio Santa Mónica Central PH y en contra del señor Jhon Bernard Rabb y las sociedades Ameral S.A.S. y Axa Colpatria Seguros S.A. debido a la inexistencia de una obligación clara, expresa y exigible y, por sustracción de materia, la inexistencia de un título ejecutivo.
2. En consecuencia, **NEGAR** librar mandamiento de pago en contra de Axa Colpatria Seguros S.A. por las razones expuestas.
3. Subsidiariamente, **SUSPENDER** el proceso ejecutivo para la totalidad de los extremos parte en cumplimiento de la orden impartida por el Juzgado Octavo (8°) Civil del Circuito bajo radicado 76-001-31-03-008-2024-00127-00.

IV. ANEXOS

1. Poder conferido al suscrito para actuar.
2. Certificado de Existencia y Representación de Axa Colpatria Seguros S.A. expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C.
3. Certificado de Existencia y Representación de Axa Colpatria Seguros S.A. expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Cordialmente,



GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA

C.C. N° 19.395.114 de Bogotá

T.P. N° 39.116 del C. S. de la J.

Señores

JUZGADO DOCE (12°) CIVIL MUNICIPAL DE CALI

j12cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO
RADICADO: 760014003012-2024-00662-00
EJECUTANTE: EDIFICIO SANTA MÓNICA CENTRAL PH
EJECUTADO: AXA COLPATRIA SEGUROS S.A. Y OTROS

ASUNTO: EXCEPCIONES DE MÉRITO CONTRA EL AUTO DE MANDAMIENTO DE PAGO

GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Cali, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 19.395.114 expedida en Bogotá, abogado portador de la Tarjeta Profesional No. 39.116 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi calidad de apoderado especial de **AXA COLPATRIA SEGUROS S.A.**, sociedad legalmente constituida, identificada con NIT 860.002.184-6, domiciliada en Bogotá D.C., con dirección electrónica de notificaciones notificacionesjudiciales@axacolpatria.co, conforme al poder especial que me fue otorgado por esta sociedad y presenté a su Despacho en días anteriores y que vuelvo a anexar a este escrito, el cual además fue enviado desde la citada dirección de notificaciones de mi poderdante, y el Certificado de Existencia y Representación que igualmente se adjunta, dentro del término legal de manera respetuosa presento **LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO CONTRA EL AUTO QUE LIBRÓ MANDAMIENTO DE PAGO Y EL COBRO QUE SE ESTÁ HACIENDO EJECUTIVAMENTE.**

I. OPORTUNIDAD

Se presentan en término las excepciones de fondo, para lo cual debe tenerse en cuenta lo siguiente:

1. Si bien es cierto que la parte ejecutante envió una comunicación usando el correo de Servientrega, el 23 de diciembre de 2024, basta observar las imágenes que ese mensaje de datos acompaña a este escrito y a las que me refiero más adelante, para constatar que efectivamente no se puede acceder al link del traslado de la demanda y sus anexos y por lo tanto no puede tomarse esa fecha como la de la supuesta notificación del mandamiento ejecutivo, conforme se verá en detalle, en la medida que para excepcionar por supuesto se requiriere no solo el auto que libra el juzgado sino también el escrito contentivo de la demanda y los anexos correspondientes.

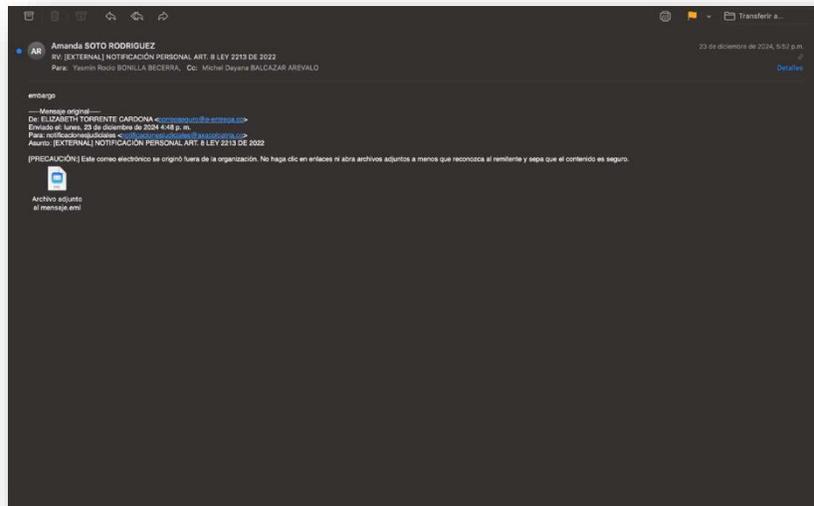
2. Sobre el particular, obsérvese la siguiente secuencia, de cada uno de los pasos que deben darse para la apertura del mensaje de datos que se recibió de la actora, la cual evidencia que no es posible acceder a la providencia mediante la cual se libró mandamiento ejecutivo, ni a la demanda, ni a los anexos respectivos que supuestamente la acompañan, y por consiguiente tal hecho acredita que no se cumplen las exigencias que impone la notificación personal por correo electrónico, de tal auto, establecidas en el artículo 8 de la Ley 2213 del 2002:
 - 2.1. La comunicación aludida de la parte demandante el 23 de diciembre de 2024, ciertamente carece de los requisitos para que se pueda dar por surtida la notificación personal del auto citado, por cuanto la misma no permite acceder a esa providencia, ni al texto de la demanda, ni a los anexos que supuestamente tiene ella, pues al hacer click en el correo electrónico se abre un segundo mensaje en el que se lee, en la parte inferior, que supuestamente tiene como anexo “*Notificacion_Auto_Libra_Man. Pdf*” ; ya que al hacer click en ese adjunto, abre un documento que corresponde un escrito de la parte actora o su apoderada solamente, no se acompañó ninguna otra pieza documental, pero sí indica un link con el siguiente texto:

“Para efectos de la notificación se le corre traslado de la demanda con sus anexos, auto que inadmitió la demanda, subsanación de la demanda y del auto que libró mandamiento de pago, archivos que puede descargar en el siguiente enlace:

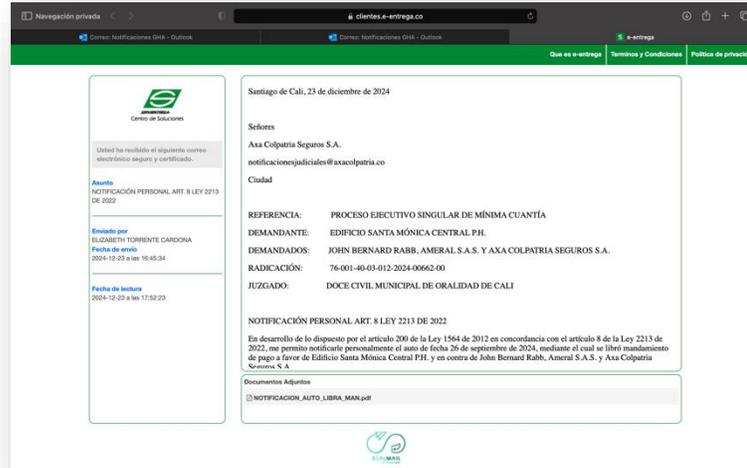
https://drive.google.com/drive/folders/1aRZsoeQGVYXQxUZKqQBj2IAiB7D_9Sh?usp=sharing”.

Al hacer click en ese enlace no abre ninguno de los adjunto que está anunciando la memorialista y por ende ese correo no llena nos requisitos para que se pueda entender surtida la notificación personal por correo electrónico.

- 2.2. Se ilustra lo que se viene señalando, el paso a paso, comenzando por el correo recibido en esa fecha en el cual aparece asunto “Notificación personal artículo 8 Ley 2213 de 2022” y aparece la imagen de un supuesto archivo adjunto



2.3. Al hacer click en la imagen que aparece en la imagen anterior abre el siguiente documento:



2.4. Al abrir o descargar el documento titulado “Notificacion_Auto_Libra_Man. Pdf, haciendo click en la parte inferior, se tiene el siguiente documento:



- 2.5. Al hacer click en el enlace inmediatamente no aparece ningún documento, ni mandamiento de pago, ni demanda, ni anexos de la demanda, ni poder, ni certificado de existencia de representación legal, ni el supuesto título ejecutivo:



- 2.6. Como se observa, brilla por ser inexistente la posibilidad de acceder al traslado completo, incluido el auto del mandamiento de pago a través de ese mensaje de datos y links sucesivos o anexos sucesivos y para acreditar esto no solo se anexan las imágenes que se acaban de colocar sino también se presenta como prueba en su formato original medio magnético EML el correo electrónico citado del 23 de diciembre pasado en el que directamente el Despacho podrá constatar lo que se ha afirmado.
3. Además de lo anterior, si en gracia de discusión, sin que sea correcto, se aceptara la hipótesis de que la notificación supuestamente se hubiera surtido el 23 de diciembre de 2024, repito, que no fue así, pues no se cumplen los requisitos establecidos en la ley 2213, de todos modos, para el cómputo del término del traslado, en este supuesto, deben descontarse todos y cada uno de los días en los que el expediente estuvo a Despacho, pues conforme al artículo 118 del C.G.P., únicamente los términos pueden correr si el expediente se encuentra a secretaría a momentos que está corriendo un traslado, en este caso para excepcionar o recurrir el mandamiento

ejecutivo y en consecuencia se concluye que es oportuno este acto de excepciones de mérito. El mencionado artículo reza:

“Artículo 118. El término que se conceda en audiencia a quienes estaban obligados a concurrir a ella correrá a partir de su otorgamiento. En caso contrario, correrá a partir del día siguiente al de la notificación de la providencia que lo concedió.

El término que se conceda fuera de audiencia correrá a partir del día siguiente al de la notificación de la providencia que lo concedió.

Si el término fuere común a varias partes comenzará a correr a partir del día siguiente al de la notificación a todas.

Cuando se interpongan recursos contra la providencia que concede el término, o del auto a partir de cuya notificación debe correr un término por ministerio de la ley, este se interrumpirá y comenzará a correr a partir del día siguiente al de la notificación del auto que resuelva el recurso.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso anterior, mientras esté corriendo un término, no podrá ingresar el expediente al despacho, salvo que se trate de peticiones relacionadas con el mismo término o que requieran trámite urgente, previa consulta verbal del secretario con el juez, de la cual dejará constancia. En estos casos, el término se suspenderá y se reanudará a partir del día siguiente al de la notificación de la providencia que se profiera.

Mientras el expediente esté al despacho no correrán los términos, sin perjuicio de que se practiquen pruebas y diligencias decretadas por autos que no estén

pendientes de la decisión del recurso de reposición. Los términos se reanudarán el día siguiente al de la notificación de la providencia que se profiera, o a partir del tercer día siguiente al de su fecha si fuera de cúmplase.

Cuando el término sea de meses o de años, su vencimiento tendrá lugar el mismo día que empezó a correr del correspondiente mes o año. Si este no tiene ese día, el término vencerá el último día del respectivo mes o año. Si su vencimiento ocurre en día inhábil se extenderá hasta el primer día hábil siguiente.

En los términos de días no se tomarán en cuenta los de vacancia judicial ni aquellos en que por cualquier circunstancia permanezca cerrado el juzgado.

4. El Juzgado decretó la suspensión del proceso por lo resuelto por el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Cali para lo cual el expediente estuvo a Despacho, para que el Funcionario tomara tal decisión y después de ello la ejecutante presentó recurso de reposición contra esa providencia y el proceso volvió a entrar al Despacho para resolver. Luego, solo salió del Despacho para notificarse el auto que declaró que mi mandante había sido notificada, como efectivamente lo fue, por conducta concluyente, el 7 de febrero de 2025, e inmediatamente pasó a Despacho otra vez para resolver la reposición atrás mencionada y salió de Despacho salió hoy para notificar por Estado la decisión que confirma el auto que suspendió el proceso, por lo tanto el expediente ha estado a Despacho la mayor parte del presente año judicial y en esos días no ha corrido el término de traslado.
5. Califíquese y considérese la situación de la ejecutante, quien sólo de manera dilatoria e impertinente obrando en contravía de los deberes que le corresponden, presentó la citada reposición contra el auto que decretó la suspensión, pero si se aprecia la motivación, esta solamente obedece a que pretendía que se suspendiera un pedazo o una parte del proceso pero que continuara el otro pedazo tramitándose la otra parte del proceso contra mi poderdante,

pretensión esta tan exótica que definitivamente hace deleznable ese argumento y torna fútil e impertinente el recurso que por ende debe dar paso a que se considere que, incluso haciendo un control de legalidad, se debe tener como acreedor el rechazo de plano y en tal virtud debe tenerse como suspendido el proceso desde cuando se dictó tal providencia que ordenó inicialmente la suspensión.

6. Adicionalmente, se resalta que en el Auto notificado el 07 de febrero de 2024 se tuvo por notificada por conducta concluyente a Axa Colpatria Seguros S.A., luego entonces se presenta dentro de la oportunidad procesal las excepciones de mérito contra el mandamiento ejecutivo dictado en contra de Axa Colpatria Seguros S.A., Ameral S.A. y el señor Jhon Bernad Rabb.

II. FUNDAMENTOS JURÍDICOS Y FÁCTICOS DE LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO

1. Inexistencia de la obligación derivada la decisión de la Asamblea General de Propietarios de Copropietarios del Edificio Santa Mónica Central P.H.

Es inexistente la obligación que la ejecutante alega se creó en el acta de la asamblea de copropietarios del 20 de marzo de 2024 habida cuenta que no provino de una de las fuentes previstas taxativamente en el artículo 1494 del Código Civil. En efecto, la legislación civil consagró como fuente de las obligaciones los contratos, los cuasicontratos, los delitos y la Ley, significando así que todo vínculo jurídico que pretenda constreñir a una persona deberá nacer de las fuentes indicadas, conforme reza el tenor literal de la norma citada:

*“(...) Las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en los **contratos o convenciones**; ya de un hecho voluntario de la persona que se obliga, como en la aceptación de una herencia o legado y en todos los **cuasicontratos**; ya a consecuencia de un hecho que ha inferido injuria*

*o daño a otra persona, como en los **delitos; ya por disposición de la ley**, como entre los padres y los hijos de familia (...)" (Subraya fuera de texto).*

En relación con el concepto de obligación, el profesor Fernando Hinestrosa en su libro Tratado de las Obligaciones. Concepto, Estructuras, Vicisitudes. Tomo I. Página 55, indicó:

"I. Definición.

Obligación significa ligamen, atadura, vínculo, términos próximos entre sí, cuando no sinónimos, que vertidos al derecho implican una relación jurídica, o sea una relación sancionada por aquel, establecida entre dos personas determinadas en razón de la cual un sujeto activo, que se denomina acreedor, espera fundamentalmente un determinado comportamiento, colaboración, que es la prestación, útil para él y susceptible de valoración pecuniaria, de parte y a cargo de otro, sujeto pasivo, llamado deudor, quien se encuentra, por lo mismo, en la necesidad de ajustar su conducta al contenido del nexa, so pena de quedar expuesto a padecer ejecución forzada, o sea a verse constreñido alternativamente, a instancia de su contraparte, a realizar la prestación original o a satisfacer su equivalente en dinero y, en ambos casos, además, a resarcir los daños y perjuicios ocasionados por su incumplimiento".

Es claro que el acta de la asamblea de copropietarios del 20 de marzo de 2024 no emana ni de un contrato ni de la Ley ni de las otras dos fuentes de obligaciones taxativamente consagradas en el Código Civil. En efecto, Axa Colpatria Seguros S.A en su calidad de arrendataria no fue citada ni se le otorgó la oportunidad para ser oída en la asamblea de copropietarios, desatendiendo así a lo dispuesto en la sentencia C-318 de 2002, por medio de la cual se efectuó el control de constitucionalidad al parágrafo 1 del artículo 39 de la ley 765 de 2011, que en cuanto al deber de citación a la reunión ordinaria establece lo siguiente:

“(…) 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 (…)”

El apartado subrayado fue declarado exequible por la Corte Constitucional “(…) *bajo el entendido de que **los moradores no propietarios de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán ejercer ante las autoridades internas del mismo el derecho de petición, así como el de ser oídos en las decisiones que puedan afectarlos** (…)*” (negrilla y subrayado propio). Es decir que necesariamente la administración de la propiedad horizontal debió convocar a mi procurada a la reunión ordinaria del 20 de marzo de 2024, situación que se desconoció completamente.

Ante esta situación, es clara la inexistencia de la obligación por carecer de fuente legítima por no haberse cumplido con el requisito señalado por la Alta Corte de darle la oportunidad a la arrendataria Axa Colpatria Seguros S.A. de ser oída en la reunión ordinaria donde se aprobó la contribución especial cuyo cobro se persigue en el proceso ejecutivo.

A su vez, la Ley 675 de 2001 en su artículo 48 es claro al señalar que únicamente será procedente el cobro vía proceso ejecutivo de “*multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses*”, por lo cual no se podrá demandar ejecutivamente conceptos distintos a los previstos por el legislador.

Se resalta que lo que en acta de la asamblea de copropietarios de la entidad demandante del 20 de marzo de 2024, que se anexa, se indica expresamente que el concepto cuyo cobro se pretende en

el ejecutivo se trata no de una cuota ordinaria ni extraordinaria, sino de un módulo de contribución especial tal como puede leerse en la siguiente imagen:

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.

| CONCEPTO | VALOR MES | VALOR UNITARIO MENSUAL |
|---|---------------|------------------------|
| CUATRO GUARDAS DE APOYO De Lunes a Viernes de 7 am a 5 p.m. | \$ 13.139.488 | \$ 3.284.872 |
| RECEPCIONISTA 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 | 42,16% | 154,89 | 37,84% | 409,36 | 100% |
| COSTO CUATRO GUARDAS MES | \$ 8.367.899,93 | | \$ 4.911.588,07 | | \$ 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 - Horario de Lunes a Viernes de 7 am a 5 p.m. |
| 1 RECEPCIONISTA EXCLUSIVO VISITANTES SOAT OFICINAS 702 Y 1003 TORRE 1 - 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 |

La apoderada de la oficina 1003 la Sra. Paola Andrea Loaiza se declara impedida para votar en este punto. Por lo tanto, los demás asambleístas por unanimidad aprueban el cobro del Módulo de Contribución Especial que aplica para la oficina 2 piso 7 y a la oficina 3 piso 10 de la Torre 1. Valor mensual por Módulo de Contribución Especial a cargo de la Oficina 2 Piso 7 \$9.931.412. y Valor mensual por Módulo de Contribución Especial a cargo de la Oficina 3 Piso \$6.044.991.

Claramente está cobrando corresponde a un concepto completamente distinto a los que prevé el citado artículo 48 y pese a que el administrador de la propiedad horizontal sostiene faltando a la verdad que se trata de expensas comunes o extraordinarias, evidentemente está introduciendo información falsa que se verifica con la lectura del artículo 3 de la Ley 675 que consagra los conceptos de expensas comunes y módulos de contribución:

ARTÍCULO 3º. Definiciones. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:

(...)

Expensas comunes necesarias: Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos.

En los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca.

Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente ley.

(...)

Módulos de contribución: Índices que establecen la participación porcentual de los propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponda a una parte o sector determinado del edificio o conjunto de uso comercial o mixto.

(...)"

El artículo 31 del reglamento de la propiedad horizontal, reformado mediante la escritura pública

No. 2859 del 27 de diciembre de 2021 de la Notaria 13 de Cali, resalta en mayor grado la diferencia entre el módulo de contribución especial aprobado ilegalmente en la asamblea de copropietarios del 20 de marzo de 2024 y las expensas comunes:

1. MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN DE EXPENSAS COMUNES NECESARIAS GENERALES (PRIMERA TORRE o TORRE I Y SEGUNDA TORRE o TORRE II) -----
2. MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN DE EXPENSAS COMUNES NECESARIAS GENERALES (PRIMERA TORRE o TORRE I) -----
3. MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN EXPENSAS COMUNES NECESARIAS DEL SECTOR OFICINAS (PRIMERA TORRE o TORRE I) -----
4. MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN EXPENSAS COMUNES NECESARIAS DEL SECTOR COMERCIO (PRIMERA TORRE o TORRE I) -----
5. MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN EXPENSAS COMUNES NECESARIAS DE LAS UNIDADES PRIVADAS (SEGUNDA TORRE o TORRE II) -----
6. MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN ESPECIAL. -----

En conclusión, se destaca acá con el acta de la asamblea y el reglamento de la propiedad horizontal y al igual que la ley que la aseguradora que represento no aceptó ni nunca manifestó su voluntad para obligarse a pagos extraños, como son los de la contribución especial, creada sin su citación ni audiencia en tal asamblea, de la cual tampoco es miembro, razón por la cual es inexistente la obligación que la parte ejecutante está persiguiendo a través de la acción ejecutiva.

2. Ineficacia de la decisión de la Asamblea General de Propietarios de Copropietarios del Edificio Santa Mónica Central P.H.

Es ineficaz la decisión aprobada en la reunión ordinaria del 20 de marzo de 2024 teniendo en cuenta que no se efectuó la convocatoria a la sociedad Axa Colpatria Seguros S.A. en calidad de arrendataria, asimismo porque la convocatoria que fue remitida a los propietarios no cumple con las

disposiciones del artículo 67 del reglamento de propiedad horizontal, el cual dispone:

*“(…) 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** (…)” (énfasis propio)*

Al respecto, se precisa que la administración del Edificio Santa Mónica Central P.H. en contravía de la disposición estatutaria y del derecho legal de inspección, informó en la misma convocatoria que “*el informe de Revisoría Fiscal, los estados financieros a Diciembre 31 de 2023, el informe de gestión y el proyecto de presupuesto, serán enviados 8 días antes a la realización de la reunión.*” (énfasis propio). En ese sentido, la convocatoria del 2 de marzo de 2024 no se realizó como disponen los estatutos, constituyendo una causal de ineficacia a luces de los artículos 186 y 190 del Código de Comercio:

*“(…) Artículo 186. Las reuniones se realizarán en el lugar del dominio social, **con sujeción a lo prescrito en las leyes y en los estatutos en cuanto a convocación y quórum.** Con excepción de los casos en que la ley o los estatutos exijan una mayoría especial, las reuniones de socios se celebrarán de conformidad con las reglas dadas en los artículos 427 y 429.*

(…)

*Artículo 190. **Las decisiones tomadas en una reunión celebrada en contravención a lo prescrito en el artículo 186 serán ineficaces**; las que se adopten sin el número de votos previstos en los estatutos o en las leyes, o excediendo los límites del contrato social, serán absolutamente nulas; y las que no tengan carácter general, conforme a lo previsto en el artículo 188, serán inoponibles a los socios ausentes o disidentes (...)" (Subraya y negrilla fuera de texto)*

Como se pudo observar en la misma convocatoria que aunque no fue enviada a mi representada, se dejó mención expresa de que los estados financieros, el informe de gestión y el proyecto de presupuesto serían enviados 8 días antes de la reunión, por lo que salta a la vista el desconocimiento de los propios estatutos, lo que conlleva a entender que la citación no se envió como ordena el reglamento de propiedad horizontal y que tampoco se efectuó con 15 días de antelación, puesto que la convocatoria está compuesta por un solo acto, mismo que desde el inicio debe cumplir los preceptos que la misma copropiedad estatuyó.

Además, como ya se ha explicado líneas atrás, la convocatoria a la reunión de la Asamblea General de Copropietarios del Edificio Santa Mónica Central P.H. debió ser enviada a mi representada, en los mismos términos que regula los estatutos, pues en dicha reunión se someterían a consideración para su aprobación aspectos que impactarían directamente a Axa Colpatria Seguros S.A., pues no es menos cierto que la administración llevó a la asamblea una propuesta que conocía de las implicaciones que ello generaría para mi procurada, no obstante, nunca se le garantizó el derecho a ser escuchada por la asamblea antes de adoptar la decisión impugnada, desconociendo así el precedente judicial obligatorio que sentó la Corte constitucional en la sentencia C 318 de 2022.

Entonces el acto de asamblea impugnado no está llamado a surtir ningún efecto ni puede oponerse a la demandante porque:

- (I) La compañía de seguros NO fue citada a la reunión ordinaria donde se presentaría y aprobaría la contribución especial que terminó afectándola.
- (II) Se cercenó completamente el derecho a ser escuchado previo a la adopción de la contribución especial, aun cuando la Corte Constitucional en sentencia C-318 de 2002 que declaró la exequibilidad de algunos artículos de la ley 675 de 2001 lo hizo bajo el entendido de que “los moradores no propietarios de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán ejercer ante las autoridades internas del mismo el derecho de petición, así como el de ser oídos en las decisiones que puedan afectarlos
- (III) La asamblea de copropietarios se extralimitó en las funciones que le confiere la ley de propiedad horizontal en su artículo 38, pues dentro de ellas no se faculta a dicho órgano para imponer contribuciones exclusivamente a una o determinadas unidades por el simple hecho de la actividad mercantil que se desarrolla en ella, específicamente la venta de Soat,
- (IV) El módulo de contribución especial no está previsto en la ley y la forma en como aquel se encuentra definido en los estatutos de la PH contraría lo previsto en los artículos 3, 24, y 31 de ley 675 de 2001, por cuanto dicho módulo no contiene las unidades a las que se aplica, ni los índices correspondientes para calcular las expensas comunes, pero aun así la asamblea aprobó un cobro bajo esa denominación.

Sobre el particular, se rememora que en virtud de lo consagrado en el artículo 897 del Estatuto Comercial, los actos ineficaces no producen efectos jurídicos de pleno derecho, esto es, sin necesidad de declaración judicial.

Al respecto, el profesor Francisco Reyes Villamizar en su libro Derecho Societario. Tomo I. Cuarta Edición. Página 654 se refirió a la ineficacia de las decisiones de asamblea en los siguientes

términos:

“k) ineficacia de las decisiones de la asamblea o junta de socios.

Como es bien sabido, la ineficacia constituye la más drástica de las sanciones que puede imponérsele al acto jurídico mercantil. No solo tiene la virtualidad de restarle todo efecto al acto o negocio afectado por la sanción, sino que además opera ipso iure, vale decir, sin necesidad de declaración judicial.

En varias normas del Código de Comercio, empezando por el artículo 190 de este, se dispone con claridad meridiana que las determinaciones del máximo órgano social son ineficaces cuando faltan algunas formalidades específicamente señaladas en la ley. De ordinario, estas tienen que ver con los elementos esenciales requeridos para el funcionamiento de la asamblea o junta de socios, como son la convocatoria, el quórum y el domicilio”

En conclusión, en caso de no reconocerse la inexistencia de la obligación que se aduce surgió en la reunión ordinaria del 20 de marzo de 2024, deberá tenerse en cuenta que no produjo efecto alguno por estar viciada de ineficacia y, por sustracción de materia, no contiene una obligación clara, expresa y exigible.

3. Ilegalidad de la actuación de la propiedad horizontal por violación de la Ley, el reglamento de propiedad horizontal y los derechos fundamentales de la arrendataria

Es importante mencionar que la decisión impugnada compromete los derechos fundamentales de la demandante en la medida en que como se dijo en párrafos anteriores (i) se violó completamente el derecho a ser escuchado que le asiste al morador no propietario, (ii) la decisión de aprobar una contribución especial exclusivamente a cargo de dos unidades

privadas, entre ellas la oficina 702 del piso 7 ocupada por Axa, es discriminatoria, (iii) la decisión de aprobar la contribución especial desconoce el derecho de empresa y (iv) vulnera el interés general al gravar una actividad lícita que tiene un importante contenido social.

Es importante mencionar que la decisión impugnada compromete los derechos fundamentales de la demandante en la medida en que como se dijo en párrafos anteriores (i) se violó completamente el derecho a ser escuchado que le asiste al morador no propietario, (ii) la decisión de aprobar una contribución especial exclusivamente a cargo de dos unidades privadas, entre ellas la oficina 702 del piso 7 ocupada por Axa, es discriminatoria, (iii) la decisión de aprobar la contribución especial desconoce el derecho de empresa y (iv) vulnera el interés general al gravar una actividad lícita que tiene un importante contenido social.

- Respecto al derecho a ser escuchado: Se encuentra que la administración de la propiedad horizontal ya sabía que presentaría la propuesta de aprobación de la aplicación del módulo de contribución especial a cargo de la oficina 702 del piso 7, pero aun conociendo las implicaciones de aquello decidió no citar a la aquí demandante para que fuera escuchada por parte de la asamblea general de copropietarios. Es decir, de entrada, se logra avizorar como esta propiedad horizontal actuó de espaldas a la compañía de seguros para imponer una obligación de carácter mensual que se encuentra al margen del ordenamiento jurídico.
- Respecto al carácter discriminatorio que envuelve la decisión impugnada: honorable Despacho, la decisión de aprobar la contribución especial se finca en el hecho de que las dos oficinas 702 y 1003 del Edificio son aquellas que comercializan el Soat y por ende quienes deben concurrir al pago de los gastos de contratación de 4 guardas de seguridad y una recepcionista. Empero, el hecho de que además de la cuota mensual correspondiente a las expensas ordinarias en donde por naturaleza ya se encuentra incluido esos gastos normales de la copropiedad, se imponga un valor de contribución

especial a cargo de la oficina 702 del piso 7, denota la discriminación al empresario que se dedica a la actividad aseguradora, pues sin ningún estudio previo y razones de peso, se aprobó una erogación mensual que termina discriminando por el solo uso legítimo del bien privado.

- No puede perderse de vista que el Edificio Santa Mónica tiene un uso comercial, dividido en locales y oficinas, por ende, la concurrencia de clientes a dichos establecimientos no puede ser un factor para definir contribuciones adicionales a las expensas ordinarias comunes, toda vez que, en efecto el uso de la copropiedad es atractivo para el comerciante por el hecho de tener un espacio donde concurre la clientela, de lo contrario, la misma destinación del edificio pierde su razón de ser.
- Respecto al desconocimiento del derecho de empresa: Cuando la asamblea de copropietarios decidió aprobar la contribución especial a cargo de la oficina 702 del piso 2 terminó transgrediendo el derecho de empresa que le asiste a Axa Colpatria Seguros S.A., en la medida en que dicho acto pretende anular o desincentivar la venta del Soat, es decir, atenta directamente con la posibilidad de explotar el bien para el desarrollo del objeto social de la aseguradora. Por ello se extrae, que la venta de este tipo de seguro es una actividad que la copropiedad busca eliminar del Edificio por simple capricho que riñe con el derecho de ejercer con libertad la comercialización de un seguro obligatorio.

4. Cobro de lo no debido – Enriquecimiento sin justa causa

Sin que implique reconocimiento alguno, pues no se adeuda suma alguna a la ejecutante, se debe poner presente que tal como se ha señalado, no ha surgido obligación alguna a cargo de mi representada habida cuenta que no provino de una de las fuentes previstas taxativamente en el artículo 1494 del Código Civil así como tampoco se le convocó ni se le brindó la oportunidad de ser escuchada en la asamblea de copropietarios desarrollada el 20 de marzo de 2024 mediante la cual

se aprobó ilegalmente el módulo de contribución especial cuyo pago se está persiguiendo en el proceso ejecutivo que nos ocupa.

Luego no puede ser tenido por desaparecido en este proceso tal comportamiento por quien pretende valerse de un injustificado cobro, y por tanto, se configuran los presupuestos de cobro de no lo debido y enriquecimiento sin justa causa por parte de la propiedad horizontal, en la medida que el ejercicio de esta acción desconoce desde los presupuestos fácticos suscitados en este asunto, y los jurídicos especiales del ordenamiento jurídico en tanto se pretende el cobro de una obligación inexistente por no surgir de las fuentes previstas por el legislador y desconocer el precedente de la Corte Constitucional que resuelve que es esencial citar al arrendatario a las reuniones de asamblea donde se discutirán temas que podrán afectarlo. Igualmente, se desconoce de manera flagrante el deber de observación de lealtad procesal y al derecho al debido proceso.

Así las cosas, ruego al Señor Juez, declarar probada la presente excepción.

5. Genérica

Solicito declarar cualquier otra excepción que resulte probada en el curso del proceso, siempre que exima parcial o totalmente a la parte demandada y/o a mi procurada de realizar pago alguno, incluida la de prescripción. Por lo tanto, solicito declarar probada esta excepción y, en consecuencia, despache desfavorablemente todas las pretensiones de la demanda.

III. PETICIÓN

En virtud de lo expuesto, solicito respetuosamente al Despacho lo siguiente:

1. **DECLARAR PROBADAS** las excepciones propuestas, eximiendo a mi representada del pago perseguido.

2. **RECONÓZCASE** la ineficacia del acta de la asamblea de copropietarios del 20 de marzo de 2024
3. Se condene en costas a la parte ejecutante.

IV. MEDIOS DE PRUEBA

1. Documentales

- 1.1. Reglamento de la persona jurídica Edificio Santa Mónica Central PH contenido en la escritura No. 4520 de 28 de noviembre de 2008 expedida por la Notaría Trece de Cali
- 1.2. Reformas al reglamento de propiedad horizontal contenidas en las escrituras públicas:
 - Escritura Pública No. 1763 del 8-06-2009 de la Notaria Trece de Cali.
 - Escritura Pública No. 4018 del 25-11-2009 de la Notaria Trece de Cali.
 - Escritura Pública No. 1438 del 20-05-2010 de la Notaria Trece de Cali.
 - Escritura Pública No. 2390 del 08-08-2011 de la Notaria Trece de Cali.
 - Escritura Pública No. 0215 del 03-02-2011 de la Notaria Trece de Cali.
 - Escritura Pública No. 2859 Del 27-12-2021 de la Notaria Trece de Cali- correspondiente a la última reforma del reglamento y donde se contempla el módulo de contribución especial.
- 1.3. Certificado de libertad y tradición de la oficina 702 piso 7 de la persona jurídica Edificio Santa Mónica.
- 1.4. Contrato de arrendamiento SG-170-2021 celebrado entre la sociedad Axa Colpatria Seguros S.A. y Ameral S.A.S.
- 1.5. Certificado de existencia y representación de Ameral S.A.S.
- 1.6. Documento con consecutivo ESMC-ATC-075-2023 del 22 de septiembre de 2023 por medio del cual se informa a Axa el inicio de un trámite sancionatorio.

- 1.7. Respuesta con consecutivo ESMC-ATC-028-2024 del 19 de abril de 2024 por medio de la cual la propiedad horizontal respondió la petición de suministrar la citación y el acta de la reunión de asamblea del 20 de marzo de 2024.
- 1.8. Documento de la convocatoria a la asamblea general de copropietarios.
- 1.9. Acta No. 019 de 2024 correspondiente a la asamblea general de copropietarios.
- 1.10. Correo electrónico del día 02 de abril contentivo de la carta remitida por la persona jurídica Edificio Santa Mónica Central a la sociedad Axa Colpatria Seguros S.A. notificando la decisión de aprobar el Módulo de Contribución Especial.
- 1.11. Informe cambio empresa de seguridad.
- 1.12. Certificado de existencia y representación legal de SJ Seguridad Privada.
- 1.13. Correo emitido por la parte ejecutante el 23 de diciembre de 2024.

2. Interrogatorio de parte

Solicito se cite al representante legal de la persona jurídica Edificio Santa Mónica Central Propiedad Horizontal, a fin de que absuelva el interrogatorio que le formulará frente a los hechos relacionados con la naturaleza jurídica del concepto que se está cobrando mediante el ejecutivo, la falta de citación de la sociedad Axa Colpatria S.A. a la asamblea del 20 de marzo de 2024, así como la falta de citación a la asamblea a los dos propietarios de la oficina 702 del piso 7, la errada convocatoria a la asamblea por la falta del derecho de inspección, la falta de estudios previos para presentar la propuesta de la contribución especial, la facturación de la contribución especial que se ha efectuado desde el mes de abril de 2024, y en general, frente a todos los argumentos de hecho y de derecho expuestos en este escrito.

3. Declaración de parte

En virtud de lo establecido en el artículo 198 del C.G.P., solicito se decrete la declaración de parte del representante legal de la sociedad Axa Colpatria Seguros S.A., a fin de que sea interrogado

sobre los hechos relacionados con el proceso. Especialmente sobre la naturaleza del módulo de contribución especial que se está cobrando, la falta de citación a la reunión ordinaria de la asamblea general de copropietarios, el valor del canon de arrendamiento que actualmente se paga por el uso de la oficina 702 del piso 7 y el valor de los rubros que mensualmente está facturando la PH a cargo de la aseguradora.

4. Testimoniales

- 4.1. Ordénese la comparecencia de la Dra. Elisa Orduz Barreto quien en calidad de funcionaria de la sociedad Axa Colpatria Seguros S.A. declarará sobre la naturaleza del módulo de contribución especial aprobado mediante el acta de asamblea de copropietarios del 20 de marzo de 2024, la falta de citación a la reunión ordinaria de la asamblea general de copropietarios, el valor del canon de arrendamiento que actualmente se paga por el uso de la oficina 702 del piso 7 y el valor de los rubros que mensualmente está facturando la PH a cargo de la aseguradora. El testigo podrá ser citado a través del correo electrónico elisa.orduz@axacolpatria.co

- 4.2. Ordénese la comparecencia del señor Carlos Alberto Caicedo o quien haga las veces de representante legal de Ameral S.A.S sociedad copropietaria y arrendadora de la unidad privada oficina 702 del piso 2 del Edificio Santa Mónica quien declarará sobre la falta de su citación a la reunión ordinaria de la asamblea general de copropietarios, el valor del canon de arrendamiento que actualmente se paga por el uso de la oficina 702 del piso 7 y el conflicto de interés derivado de la votación en la reunión ordinaria del 20 de marzo de 2024 derivado del hecho de que algunos copropietarios del Edificio son accionistas de la empresa de vigilancia SJ seguridad Ltda, que actualmente presta el servicio a la PH, incluido el pago del servicio de 4 guardas de seguridad que se pagaría con la contribución especial aprobada mediante el acta de asamblea de 20 de marzo de 2024. El testigo podrá ser citado a través del correo electrónico auxcontable@estrumetal.com

- 4.3. Ordénese la comparecencia de la señora Viviana Satizabal Lince en su calidad de revisora fiscal de la PH a fin de que relate al despacho todo aquello y le conste acerca de mayores gastos o inversiones en que haya tenido que incurrir la PH por el hecho de que en la oficina 702 del piso 7 se comercialice el soat, que informe si esos incrementos existen cuales fueron los factores técnicos para imputarlos a la mentada unidad privada, de cual rubro contable o financiero se asumió los incrementos de gastos que se relacionan con el hecho de la comercialización del Soat en la unidad privada oficina 702 del piso 2 del Edificio Santa Mónica. El testigo podrá ser citado a través del correo electrónico de la propiedad horizontal santamonicacentral@administracionesgj.com o al correo ger.fin@administracionesgj.com
- 4.4. Ordénese la comparecencia de la señora Sandra Patricia Basto en su calidad de contadora de la PH a fin de que relate al despacho todo aquello y le conste acerca de mayores gastos o inversiones en que haya tenido que incurrir la PH por el hecho de que en la oficina 702 del piso 7 se comercialice el soat, que informe si esos incrementos existen cuales fueron los factores técnicos para imputarlos a la mentada unidad privada, de cual rubro contable o financiero se asumió los incrementos de gastos que se relacionan con el hecho de la comercialización del Soat en la unidad privada oficina 702 del piso 2 del Edificio Santa Mónica. El testigo podrá ser citado a través del correo electrónico de la propiedad horizontal santamonicacentral@administracionesgj.com o al correo ger.fin@administracionesgj.com
- 4.5. Ordénese la comparecencia de la señora Sandra Milena Vivas en su calidad de representante legal delegada de la PH a fin de que relate al despacho todo aquello y le conste acerca de mayores gastos o inversiones en que haya tenido que incurrir la PH por el hecho de que en la oficina 702 del piso 7 se comercialice el soat, que informe si esos incrementos existen cuales fueron los factores técnicos para imputarlos a la mentada unidad privada, que informe las razones de carácter técnico que llevaron a formular la propuesta de aplicación del módulo de contribución especial, que informe sobre la falta de notificación a la sociedad Axa Colpatria S.A. a la asamblea del 20 de marzo de 2024, la falta de disposición

de los estados financieros y demás documentos contables con 15 días de antelación a la reunión ordinaria . El testigo podrá ser citado a través del correo electrónico de la propiedad horizontal admonsantamonica@administracionesgj.com y santamonicacentral@administracionesgj.com

5. Prueba trasladada

De conformidad con el artículo 174 del Código General del Proceso, respetuosamente solicito se decrete como prueba trasladada los medios probatorios decretados y practicados dentro del proceso de impugnación de actos de asamblea que actualmente cursa en el Juzgado Octavo (8°) Civil del Circuito bajo radicado 76-001-31-03-008-2024-00127-00., para tal efecto, solicito se oficie al Juzgado mencionado a fin de que se sirva remitir la integridad del expediente.

V. ANEXOS

1. Poder conferido al suscrito para actuar.
2. Certificado de Existencia y Representación de Axa Colpatria Seguros S.A. expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C.
3. Certificado de Existencia y Representación de Axa Colpatria Seguros S.A. expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia

Cordialmente,



GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA

C.C. N° 19.395.114 de Bogotá

T.P. N° 39.116 del C. S. de la J.

Cali – Av. 6A Bis #35N-100, Oficina 212, Cali, Valle del Cauca,
Centro Empresarial Chipichape
+57 315 577 6200 - 602-6594075
Bogotá – Carrera 11A # 94A-23, Oficina 201
+57 3173795688 - 601-7616436

Señores

JUZGADO OCTAVO (8) CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

E.S.D.

REFERENCIA: DECLARATIVO
RADICADO: 760013103008-2024-00127-00
DEMANDANTE: AMERAL SAS y JOHN BERNARD RABAB
DEMANDADO: EDIFICIO SANTA MÓNICA CENTRAL PH
ASUNTO: INTERVENCIÓN COMO COADYUVANTE DE LA PARTE DEMANDANTE

GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con CC No. 19.395.114 de Bogotá, abogado en ejercicio y portador de la T.P. No. 39.116 del C.S. de la J., obrando en nombre de **AXA COLPATRIA SEGUROS S.A.**, sociedad legalmente constituida, con NIT 860.002.194-6, con domicilio en Bogotá, con sede en la carrera 9 No. 24-38 Local Mezzanine 202, Torre Colpatria y dirección electrónica notificacionesjudiciales@axacolpatria.co, con sucursal en Cali, sociedad representada legalmente por la Dra. Elisa Andrea Orduz, domiciliada en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía No. 53.114.624, todo lo cual se acredita con los Certificados de Existencia y Representación legal expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, y el memorial que contiene el poder que me fue otorgado, los cuales se adjuntan, por medio del presente respetuosamente presento a su Despacho la solicitud de admisión de intervención de mi poderdante en el proceso de la referencia como coadyuvante de la parte demandante, conforme al artículo 71 del C.G.P., y ruego sea aceptada mi procurada en tal calidad, por cuanto se reúnen los presupuestos normativos para ese propósito, toda vez que la Aseguradora tuvo una relación sustancial con los actores, consistente en el contrato de arrendamiento que concertaron, en el cual estos obraron como arrendadores y aquella como arrendataria, de la oficina 702 del piso 7, en el Edificio Santa Mónica Central Propiedad Horizontal (PH), en el cual tuvo la sede de su sucursal o establecimiento de comercio en esta ciudad, hasta el 16 de noviembre de 2024 cuando finalizó ese arriendo, y considerando que tal persona jurídica, aquí accionada, empleando como base el acta que se encuentra demandada ante su despacho, separadamente, aunque de manera improcedente, está tratando de cobrar a la aseguradora una supuesta e inexistente obligación de pago de una llamada “contribución especial”, empleando para ello precisamente tal acta que está *sub judis* en el proceso de la referencia; consecuentemente aunque los efectos de la sentencia no se extienden ni pueden alcanzar a la compañía que represento, ésta si puede resultar afectada si la parte actora fuere vencida o le fueren negadas sus pretensiones, pues a su vez, aunque también improcedente e injustificadamente, le han hecho manifestaciones a la aseguradora instándola a que pague una supuesta obligación por un extraño concepto a la arrendataria denominado “contribución especial”, y si los hoy demandantes no obtuvieran que se decretará la nulidad que están demandado ante usted Señoría.

La mención anterior y este acto se hacen, sin que por ello se pueda entender que la actuación que se está ejerciendo con esta intervención y su justificación o fundamento, constituyen, por cuanto no lo es, reconocimiento de obligación alguna, ya que es inexisten cualquier derecho de crédito de la propiedad horizontal demanda en contra de esta aseguradora y no hay ninguna obligación que conforme al ordenamiento jurídico de Colombia, ya sea de origen legal o convencional, que pueda exigírsele o endilgarse a mi representada.

1. HECHOS

1.1. HECHOS RELATIVOS AL VÍNCULO SUSTANCIAL DE MI MANDANTE PARA INTERVENIR COMO COAYUVANTE CON LOS INTEGRANTES DE LA PARTE ACTORA

Y SOBRE LAS CIRCUNSTANCIAS EN VIRTUD DE LAS CUALES, SE CUMPLEN LOS REQUISITOS DEL ART. 71 DEL CGP

- a. Los demandantes Ameral S.A.S., y el señor John Bernard Rabab son propietarios de la unidad privada oficina 702 del piso 7 o también denominada como oficina 2 del piso 7, del Edificio Santa Mónica Central PH, localizado la Calle 22 Norte No. 6 AN-12/24/30 de la ciudad de Cali como se acredita con el certificado de tradición No. 370-805554.
- b. El 12 de noviembre de 2021 Axa Colpatría Seguros S.A. (en adelante Axa), en calidad de arrendatario y, como arrendadores, Ameral S.A.S. y el señor John Bernard Rabab, celebraron el contrato de arrendamiento sobre la unidad privada descrita en el numeral anterior, el cual inició el 16 de noviembre del 2021, y finalizó el 16 de noviembre de 2024.
- c. En el contrato de arrendamiento, se destinó el bien arrendado al “(...) *funcionamiento de oficinas comerciales de EL ARRENDATARIO y/o oficinas comerciales de compañías vinculadas al Grupo Empresarial al cual pertenece(...)*”, y siendo esta una compañía de seguros vigilada por la Superfinanciera de Colombia y tiene que cumplir con todas las normas del Estatuto Orgánico del sistema Financiero, entre ellas las relativas a la protección de los consumidores y la de satisfacer las necesidades de estos, en materias tales como, obligatoriamente vender los seguros obligatorios de accidente de tránsito – SOAT, según lo reglado en la Ley 769 de 2002, Ley 2161 de 2021, Decreto 998 de 2022, Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, Circular Básica Jurídica y demás normas concordantes.
- d. Entre las condiciones del arrendamiento, que es la relación sustancial que se ha tenido con la parte demandante, se pactó lo siguiente: “(...) *El pago de (...) 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 no asumirá pago de expensas de administración extraordinarias. PARÁGRAFO: Las expensas de administración será (sic) 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 (...)*”.
- e. La estipulación transcrita, de manera taxativa precisa lo qué convencionalmente le correspondía pagar a mi representada como arrendataria. Por sustracción de materia, no encontrándose en ese pacto ningún otro concepto destino al del precio del alquiler y las expensas ordinarias de administración, es diáfano que a la aseguradora no se le podría ni puede cargársele o exigírsele el pago de conceptos o rubros distintos, y por ende no es obligación suya el pago de expensas de cualquier otra naturaleza, como las que tengan el carácter de extraordinarias o especiales o excepcionales, ni tampoco de otros conceptos como contribuciones especiales, ya que tanto estatutaria como legalmente estas últimas corresponden a conceptos diversos a los de las expensas comunes u ordinarias de administración. En efecto ontológicamente está claro que, lo que se concertó en el arriendo, que sería de cargo de la aseguradora, de ninguna manera comprende contribuciones o valores por módulos de contribución especial o expensas especiales.
- f. Axa entre los estrictos límites que tiene de acuerdo con el objeto social que puede desarrollar, el cual está vigilado, supervisado y/o autorizado, por el Presidente de la República y/o por el Superintendente Financiero, tiene la obligación impostergable e

inexcusable de vender al público o a cualquier ciudadano que lo solicite el Seguro Obligatorio de Accidentes de Tránsito (SOAT), y debe hacerlo sin condicionamientos, ni dilaciones, ni obstaculizando el acceso, ni retardando la atención, ni dando turnos, o de lo contrario se incurriría en violación de normas superiores que rigen ese tipo de seguro obligatorio, toda vez que de hacerlo se verá incurso en causales de investigaciones administrativas por violación del régimen vigente y será acreedora a las sanciones por el citado órgano de control.

- g. Mi procurada tiene el deber de satisfacer la demanda del público en general, frente a la venta y adquisición de seguros obligatorios, por lo que la PH y los arrendadores conocen y conocían que la aseguradora si bien es una entidad de derecho privado, su actividad es de interés general para el público, porque afecta los mercados de seguros y financieros, que como ya se dijo, son reglados, vigilados y supervisados por los órganos de control, siendo obligatoria su prestación del servicio al público en general o consumidor financiero que demanda la obtención del SOAT sin ningún tipo de excusa o dilación.
- h. Axa cumplió sin excepción todas sus obligaciones contractuales derivadas del arrendamiento, lo que incluye haber pagado las expensas comunes de administración mensuales como se indicó en el literal “d” y e” de este escrito, y no tuvo ni tiene ninguna otra obligación a su cargo o pendiente de pago, está a paz y salvo, toda vez que el contrato de arrendamiento terminó y durante su ejecución no había sufrido modificaciones, ni inclusión de obligaciones adicionales a las pactadas expresamente en favor de los arrendadores y tampoco respecto a la administración de la PH, con la cual mi procurada no tuvo ningún vínculo jurídico ni existe deber alguno u obligación insoluta a su favor.

1.2. HECHOS RELATIVOS A LA INEXISTENCIA DE CUALQUIER RELACIÓN DE MI REPRESENTADA CON LA PROPIEDAD HORIBNZONTAL, LAS REUNIOES DE LOS ORGANOS DE ESA PERSONA JURÍDICA Y LAS DECISIONES QUE UNILATERALMENTE TOMÉ ESTA ÚLTIMA.

- i. Axa nunca supo, no fue informada, no fue convocada, no es copropietaria, no es miembro de la asamblea general de copropietarios, que el 20 de marzo de 2024, supuestamente se habría llevado a cabo una reunión ordinaria de ese órgano máximo de la PH. Ni tampoco fue enterada que al interior de tal supuesta reunión, en contravía del ordenamiento legal vigente, de los derechos fundamentales de mi representada, del contrato de arrendamiento, del reglamento y estatutos de dicha persona jurídica, sin su audiencia, que a sus espaldas estarían pretendiendo crear una obligación que le endilgarían a los hoy demandantes, propietarios y arrendadores, y respecto de la cual considerarían que también podría, lo cual es improcedente, trasladársela a AXA o endilgársela, como si fuera suya.
- j. Tampoco fue informada la aseguradora que esa supuesta obligación, que pretendieron crear mediante el acto que está impugnado, y que en realidad es inexistente jurídicamente para mi representada, o, subsidiariamente, por lo menos no produce ningún efecto en derecho, por la ineficacia; posteriormente han pretendido endilgarle a aquella tal supuesta obligación de pago, siendo que esta última es completamente ajena a la supuesta “contribución especial”, que pretenden haber creado a sus espaldas, sin su audiencia y sin su consentimiento ni conocimiento, por lo cual ni siquiera habría podido intervenir mi mandante ante el órgano máximo de la PH, ya que no es miembro, ni tiene la calidad de copropietaria y no habría podido entrar si hipotéticamente hubiera

sabido de la reunión que supuestamente habría llevado a cabo.

- k. La oficina que tenía como arrendataria mi representada, es aquella sobre la cual la persona jurídica demandada pretendió, mediante las decisiones que están demandadas, crear una obligación, sin citación, sin cumplir los requisitos de audiencia, información, publicidad, convocatoria, legitimación, y que luego ha empleado como argumento para intentar cobrarle no solo a mi procurada sino que aparte también a los demandantes, el pago del supuesto y citado concepto o rubro, que es completamente extraño y ajeno a mi representada, aparte de que no tiene respaldo en la ley, constituyendo el intento de la creación de una supuesta obligación que acuñó con el nombre de “contribución especial”, y que no corresponde o es diferente a la noción de expensas comunes de administración que son las únicas que mientras estuvo vigente el arrendamiento estaban a cargo de AXA.
- l. En efecto, la propiedad horizontal está tratando de cobrarle extrajudicial y judicialmente a mi mandante, esa supuesta obligación, de una también supuesta contribución especial, que teóricamente solo podría estar a cargo de los propietarios del inmueble hoy demandantes, a quienes también ha hecho intentos de cobro análogamente; empleado comunicaciones a uno y otro, y ahora ha presentado una demanda ejecutiva que cursa en el Juzgado Doce Civil Municipal de Cali, bajo el radicado 760014003012-2024-00662-00, como se acredita con el mandamiento de pago que anexo como prueba.
- m. La PH demandada indicó, lo cual es inoponible a mi representada, ya que la aseguradora no fue citada, ni enterada, ni fue escuchada en tal asamblea de su órgano máximo; que a su arbitrio, ilegal e inconstitucionalmente, había creado de manera unilateral una figura que catalogó como “módulo de contribución especial”, como si fuera posible cargarle esa imposición arbitraria a una entidad que solo es tenedora de la oficina 702 del piso 7, por la exorbitante suma mensual de \$9.931.412. (Cabe destacar que ese rubro es distinto a las expensas ordinarias, que mes a mes pagaba mi mandante a la administración de esa PH como se indicó en el literal “e” de estos hechos).
- n. En lo que respecta a mi representada, el acta o actos impugnados obviamente son inexistentes, o en el mejor de los casos no producen efecto jurídico alguno en derecho, es decir es ineficaz. Pero a pesar de ello, la demandada ha intentado cobrar a la aseguradora dicha contribución especial, siendo que le es completamente ajena, en la medida que no tiene sobre sus hombros obligación de semejante concepto. No obstante, aunque no existe ningún fundamento para que la PH pretenda de los demandantes, y menos de mi procurada, el pago de obligación alguna asociada o por concepto de dicha supuesta contribución especial, de todos modos, también la parte demandante expresamente manifestó, por supuesto sin razón ni con bases jurídicas admisibles o viables, su idea, aunque infundada, de que la aseguradora podría en lugar de ellos, tal contribución especial, si no obtuviera una sentencia favorable acepte y declare las pretensiones de la impugnación de actos de asamblea de la PH que conoce su H. Despacho.
- o. Consecuentemente, aunque lo que se decida mediante la sentencia que dicte su Despacho no se extendería ni surtiría efectos jurídicos que alcancen a la relación sustancial materializada en el contrato de arrendamiento referido celebrado con la parte actora, eventualmente mi procurada podría resultar afectada si los demandantes fueren vencidos o les fueren negadas sus pretensiones, pues a su vez, aunque también improcedente, ilegal e injustificadamente, los accionantes intentarían como lo han hecho dirigirse a la aseguradora instándola a que pague, a pesar de no ser suya la supuesta obligación por concepto de “contribución especial” que creó arbitrariamente la PH.

- p. Igualmente la PH, que ya ha trató de hacer cobros extrajudiciales y judiciales a AXA, también ha continuado realizando actos de esa índole, aunque improcedentes, ilegales y sin fundamentos, de cobros de lo debido, instándola a que pague, a pesar de no ser suya la supuesta obligación por dicho extraño concepto o rubro de “contribución especial, que “creó” arbitrariamente la PH, y que no ha tenido en cuenta que el mismo es, no solo inexistente en lo que respecta a AXA, sino que por lo menos no produce efecto alguno en derecho, o sea ineficaz.
- q. Aunque la administración de la propiedad horizontal sabía que en la reunión ordinaria del 20 de marzo de 2024 presentaría una propuesta para aplicar una “contribución especial” a la oficina 702 del piso 7, no consideró ni efectuó citación alguna a la arrendataria de tal inmueble, siendo la aseguradora AXA, desconociendo lo que el ordenamiento jurídico de Colombia, tal como lo ha dejado debidamente decantado la Corte Constitucional en la sentencia C-318 de 2002 por medio de la cual se efectuó el control de constitucionalidad al parágrafo 1 del artículo 39 de la ley 765 de 2001, que en cuanto al deber de citación a la reunión ordinaria, aplicable a un caso como el presente, en el que la PH hizo el intento de tomar medidas unilaterales, sin la debida citación y audiencia de los que potencialmente podrían resultar afectados con las mismas etc., señaló que en el Estado Social de Derecho, siempre aquellas que puedan resultar afectados, deben ser oídos por lo menos, tal como se observa en el siguiente extracto de dicha providencia y cuyo texto completo de adjunta:

(...) “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.” (...)

El apartado subrayado fue declarado exequible por la Corte Constitucional **“bajo el entendido de que los moradores no propietarios de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán ejercer ante las autoridades internas del mismo el derecho de petición, así como el de ser oídos en las decisiones que puedan afectarlos (...)”** (negrilla y subrayado propio).

- r. Jurídicamente se exige el cumplimiento de requisitos y presupuestos normativos, incluso propios de derechos fundamentales y que consultan la satisfacción de los mismos, que en este caso no existen o se desconocieron, ni se satisficieron, contradiciendo lo que ha dicho sobre el particular la Corte Constitucional, sobre la obligatoriedad de convocar a los tenedores, por ejemplo, a título de arrendamiento de unidades privadas en una Propiedad Horizontal, independientemente de que no sean miembros de la de la asamblea general, ni sean copropietarios, ni tengan derecho a voto, es decir que necesariamente la administración de la PH debió convocar no solo a los demandantes como copropietarios que son, dentro del proceso que conoce su señoría, sino también a AXA a la reunión ordinaria del 20 de marzo de 2024, que supuestamente habría llevado a cabo, en tal virtud, habiéndose omitido ese elemental pero esencial requisito, que por ende debe tenerse como incumplido, violando las disposiciones normativas y Constitucionales y estatutarias, insoslayablemente se concluye que lo hecho no existe, o no es eficaz.
- s. No es dable que la PH a su exclusivo arbitrio, arbitrariamente, de manera subjetiva,

como si fuera juez y parte, careciendo de jurisdicción, por si y ante sí, sin formula de juicio, sin audiencia de los afectados, porque se observa que no convocó a los demandantes en debida forma, y arrogándose una suerte de poder equivalente al legislativo, cree una obligación, así la denomine como “contribución especial” específica para terceros que no han consentido semejante exabrupto, sin su audiencia, ni escuchándolos, es decir sin permitir siquiera que oyeran y pudieran controvertir o ejercer la contradicción de los fundamentos que ese ente aquí demandado cree tener para crearle a terceros obligaciones, que por ende no proviene de ellos. No es dable que la PH se arrogue jurisdicción como si fuera juez y parte, estableciendo obligaciones, que ni siquiera para el propietario de la unidad privada son imputables; al punto que si el propietario no aceptara una contribución especial, la PH está en la obligación de acudir al único camino factible y es rogar al juez ordinario, para que sea este, quien constitucionalmente está revestido de jurisdicción, exclusivamente, dé esa potestad, y pueda, administrando justicia, definir si es viable o no crear o establecer la pretendida contribución especial y cargársela al propietario o a terceros ajenos no propietarios, si es que la ley lo permitiera. Los actores y mi representada debieron tener la posibilidad de ser citados debidamente, para ser escuchados previamente; no como pasó en este caso; y peor aún, si se trata de un tenedor arrendatario, como en el caso de AXA, ya que con mayor razón no se puede crear a espaldas suyas, en una reunión “furtiva” de cuya realización no se le informó, en una fecha y hora secreta para mi mandante, a la cual se ha sabido citar solo a algunos copropietarios, y que en la convocatoria no se indica nada sobre que fuera a tratarse el tema de la pretendida creación de dicha obligación exótica que llamaron contribución especial, en un recinto al que no se le convocó y menos permitió acceder, ni de lo cual se tuvo oportuna y delantera información. Por consiguiente, lo ocurrido con respecto al propietario demandante y también frente a la compañía de seguros arrendataria, es inexistente o por lo menos ineficaz, o subsidiariamente inoponible, sin perjuicio de la inconstitucionalidad e ilegalidad que también lo aquejan.

- t. Reiterando que si bien las resultas de este proceso no surten efectos que se puedan extender a la relación sustancial de carácter convencional, contenida en el contrato de arrendamiento que tiene o tuvo AXA con los demandantes, de todo modos si estos fueran vencidos, mi poderdante podría verse expuesta o afectada, a tener que enfrentar, aunque es infundada, la pretensión o mejor la aspiración de la PH y de los mismos demandantes, de que sea ella la que eventualmente asuma, como si fuera que se tratara de un deber jurídico, que no lo es, la obligación de pagar el valor mensual de la “contribución especial”. Esto se indica, para acreditar la legitimación para presentar la presente coadyuvancia, pero de ninguna manera significa que la aseguradora tenga o pueda llegar a tener una obligación, ni que la hipótesis en la que aparentemente se fundan los demandantes y la PH para dirigir su mirada hacia AXA sea jurídicamente viable o admisible, por cuanto está claro que en la órbita del patrimonio de ésta última no existe tal obligación, ni proviene de ella, ni el ordenamiento jurídico permite que terceros le creen esa especie de deber jurídico. Cumpliéndose así las reglas de procedencia de esta actuación contenidas en el artículo 71 del CGP, que en su parte pertinente reza;

“(…) Artículo 71. Coadyuvancia: Quien tenga con una de las partes determinada relación sustancial a la cual no se extiendan los efectos jurídicos de la sentencia –(el arrendamiento que se tiene con los demandantes)-, pero que pueda afectarse si dicha parte es vencida, podrá intervenir en el proceso como coadyuvante de ella, mientras no se haya dictado sentencia de única o de segunda instancia. (…)”

2. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

- Código General del Proceso Art. 71 Coadyuvancia
- Corte Constitucional, sentencia C- 318 de 2002

La norma citada avala a mi mandante a intervenir como coadyuvante dentro del proceso de la referencia, pues por un lado (i) se ha probado la existencia de un vínculo entre AXA y quienes integran la parte demandante, toda vez que existió un contrato de arrendamiento mediante el cual los accionantes le entregaron a la aseguradora la tenencia de la oficina 702 del piso 7 de la PH; (ii) en el hipotético, remoto e improbable supuesto de una sentencia adversa para los demandantes, aunque no se extienda sus efectos a mi representada, aquella podría generar una afectación para AXA por cuanto se enfrenta a un riesgo latente, de que los demandantes ejerzan el cobro de la supuesta y equivocada “contribución especial” sobre mi procurada, dada la relación sustancial convencional surgida del contrato de arrendamiento, lo cual se afirma sin que esto constituya reconocimiento de obligación o derecho alguno de ellos, y menos de la PH, de cobrar los valores de la denominada “contribución especial” que como se dijo es un rubro ilegal, contrario a derecho, es decir ineficaz, inexistente, nulo, inoponible a mi procurada.

3. COADYUVANCIA DE LAS PRETENSIONES

Coadyuvó íntegramente las pretensiones formuladas por la parte demandante dentro del proceso de la referencia, lo anterior a fin de que se declare la nulidad de la decisión adoptada por la Asamblea de Propietarios de la PH en la reunión celebrada el marzo 20 de 2024 donde se decidió ilegal y arbitrariamente fijarle a la oficina 702 una “contribución especial”.

4. SOLICITUD

- 1) Solicito al Despacho se reconozca a Axa Colpatria Seguros S.A. como tercero coadyuvante de la parte demandante dentro del proceso de la referencia.
- 2) Solicito al Despacho que previos los trámites del proceso acceda a la totalidad de las pretensiones que fueron formuladas por la parte demandante, así:

“(…) **CAPITULO III**

LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA EXPRESADO CON PRECISION Y CLARIDAD

(…)

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 restituírle con intereses al ARRENDATARIO AXA 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. (...)

5. PRUEBAS y ANEXOS

1. DOCUMENTALES

1. Reglamento de propiedad horizontal Edificio Santa Mónica Central contenido en la escritura No. 4520 de 28 de noviembre de 2008 expedida por la Notaría Trece de Cali
2. Reformas al reglamento de propiedad horizontal contenidas en las escrituras públicas:
 - Escritura Pública No. 1763 del 8-06-2009 de la Notaria Trece de Cali.
 - Escritura Pública No. 4018 del 25-11-2009 de la Notaria Trece de Cali.
 - Escritura Pública No. 1438 del 20-05-2010 de la Notaria Trece de Cali.
 - Escritura Pública No. 2390 del 08-08-2011 de la Notaria Trece de Cali.
 - Escritura Pública No. 0215 del 03-02-2011 de la Notaria Trece de Cali.
 - Escritura Pública No. 2859 Del 27-12-2021 de la Notaria Trece de Cali- correspondiente a la última reforma del reglamento y donde se contempla el módulo de contribución especial.
3. Certificado de libertad y tradición de la oficina 702 piso 7 del Edificio Santa Mónica.
4. Contrato de arrendamiento SG-170-2021 celebrado entre Axa Colpatría Seguros S.A. y Ameral S.A.S. y Jhon Bernard Rabab.
5. Documento con consecutivo ESMC-ATC-075-2023 del 22 de septiembre de 2023 por medio del cual se informó a Axa el inicio de un trámite sancionatorio.
6. Respuesta con consecutivo ESMC-ATC-028-2024 del 19 de abril de 2024 por medio de la cual la propiedad horizontal respondió la petición de suministrar la citación y el acta de la reunión de asamblea del 20 de marzo de 2024.
7. Documento de la convocatoria a la asamblea general de copropietarios.
8. Acta No. 019 de 2024 correspondiente a la Asamblea General de Copropietarios.
9. Correo electrónico del día 02 de abril contentivo de la carta remitida por el Edificio Santa Mónica Central a Axa Colpatría Seguros S.A. notificando la decisión de aprobar el Módulo de Contribución Especial.
10. Anexo No. 1 SOAT – Contrato de Agencia Colocadora de Seguros
11. Certificados de existencia y representación legal de Axa Colpatría Seguros S.A.
12. Corte Constitucional sentencia C- 318 de 2002
13. Mandamiento ejecutivo emitido por el Juzgado 12 Civil Municipal de Cali.
14. Poder especial conferido al suscrito.

2. INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito se cite al representante legal de Edificio Santa Mónica Central PH, a fin de que absuelva el interrogatorio que de manera oral o por escrito se le formulará frente a los hechos de la demanda, relacionados con la falta de citación de Axa Colpatría S.A. a la asamblea del 20 de marzo de 2024, así como la falta de citación a la asamblea a los dos propietarios de la oficina 702 del piso 7, la errada convocatoria a la asamblea por la falta del derecho de inspección, la falta de estudios previos

para presentar la propuesta de la contribución especial y en general, frente a todos los argumentos de hecho y de derecho expuestos en este escrito.

En virtud de lo establecido en el artículo 198 del C.G.P., solicito se decrete la declaración de parte del representante legal de AMERAL SAS y del señor Jhon Bernard, a fin de que sean interrogados sobre los hechos relacionados con el proceso. Especialmente sobre los hechos relativos a la citación a la reunión ordinaria de la Asamblea General de Propietarios, el valor del canon de arrendamiento que actualmente percibe por el uso de la oficina 702 del piso 7 y el valor de los rubros que mensualmente les están facturando la PH.

3. DECLARACIÓN DE PARTE

Al tenor de lo preceptuado en el artículo 198 del Código General del Proceso, respetuosamente solicito ordenar la citación del Representante Legal de AXA COLPATRIA SEGUROS S.A., para que sea interrogado por el suscrito, sobre los hechos referidos en la demanda, los de la coadyuvancia y en especialmente, para exponer y aclarar las circunstancias en las cuales se ha dado lugar al cobro de la contribución especial, impuesta por el Edificio Santa Mónica Central PH.

4. TESTIMONIALES

- Ordénese la comparecencia del Dr. Wilson Gordon quien en calidad de gerente de la sucursal Cali de Axa Colpatria Seguros S.A. declarará sobre las medidas adoptadas por la compañía aseguradora para atender la venta de SOAT, la falta de citación a la reunión ordinaria de la asamblea general de copropietarios, el valor del canon de arrendamiento que actualmente se paga por el uso de la oficina 2 del piso 7. El testigo podrá ser citado a través del correo electrónico wilson.gordon@axacolpatria.co notificacionesjudiciales@axacolpatria.co
- Ordénese la comparecencia de la Dra. Paula Marcela Moreno quien en calidad de funcionaria de Axa Colpatria Seguros S.A. declarará sobre las medidas adoptadas por la compañía aseguradora para atender la venta de SOAT, la falta de citación a la reunión ordinaria de la asamblea general de copropietarios, el valor del canon de arrendamiento que actualmente se paga por el uso de la oficina 2 del piso 7. El testigo podrá ser citado a través del correo electrónico wilson.gordon@axacolpatria.co notificacionesjudiciales@axacolpatria.co
- Ordénese la comparecencia de la Dra. Elisa Orduz quien en calidad de funcionaria de Axa Colpatria Seguros S.A. declarará sobre las medidas adoptadas por la compañía aseguradora para atender la venta de SOAT, la falta de citación a la reunión ordinaria de la asamblea general de copropietarios, el valor del canon de arrendamiento que se pagaba por el uso de la oficina 2 del piso 7. El testigo podrá ser citado a través del correo electrónico wilson.gordon@axacolpatria.co - notificacionesjudiciales@axacolpatria.co
- Ordénese la comparecencia de la Dra. María Teresa Moriones quien en calidad de funcionaria externa de Axa Colpatria Seguros S.A. declarará sobre las medidas adoptadas por la compañía aseguradora para atender la venta de SOAT, la falta de citación a la reunión ordinaria de la asamblea general de copropietarios, el valor del canon de arrendamiento que actualmente se paga por el uso de la oficina 2 del piso 7. El testigo podrá ser citado a través del correo electrónico wilson.gordon@axacolpatria.co -

- Ordénese la comparecencia de la señora Viviana Satizabal Lince en su calidad de revisora fiscal de la PH a fin de que relate al despacho todo aquello y le conste acerca de mayores gastos o inversiones en que haya tenido que incurrir la PH por el hecho de que en la oficina 702 del piso 7 se comercialice el SOAT, que informe si esos incrementos existen cuales fueron los factores técnicos para imputarlos a la mentada unidad privada, de cual rubro contable o financiero se asumió los incrementos de gastos que se relacionan con el hecho de la comercialización del SOAT en la unidad privada oficina 702 del piso 2 del Edificio Santa Mónica. El testigo podrá ser citado a través del correo electrónico de la propiedad horizontal santamonicacentral@administracionesgj.com o al correo ger.fin@administracionesgj.com
- Ordénese la comparecencia de la señora Sandra Patricia Basto en su calidad de contadora de la PH a fin de que relate al despacho todo aquello y le conste acerca de mayores gastos o inversiones en que haya tenido que incurrir la PH por el hecho de que en la oficina 702 del piso 7 se comercialice el SOAT, que informe si esos incrementos existen cuales fueron los factores técnicos para imputarlos a la mentada unidad privada, de cual rubro contable o financiero se asumió los incrementos de gastos que se relacionan con el hecho de la comercialización del SOAT en la unidad privada oficina 702 del piso 2 del Edificio Santa Mónica. El testigo podrá ser citado a través del correo electrónico de la propiedad horizontal santamonicacentral@administracionesgj.com o al correo ger.fin@administracionesgj.com

5. EXHIBICIÓN DE DOCUMENTOS

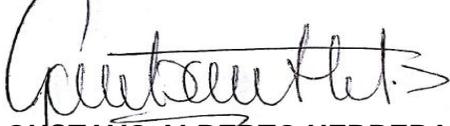
Ordénese al EDIFICIO SANTA MÓNICA CENTRAL PH exhibir en la oportunidad procesal pertinente (i) la grabación en medio magnético de lo ocurrido en la Asamblea de copropietarios del 20 de abril de 2024 donde se aprobó el módulo de contribución especial, (ii) además se ordene la exhibición de sus libros contables con la finalidad de inspeccionar los supuestos incrementos en seguridad, logística, aseo, seguros, que respalden la imposición de una contribución especial, (iii) se exhiba las bitácoras de ingreso a la PH en donde se identifique plenamente los usuarios que se dirigían a la oficina 702 del piso 7 así como a las demás aseguradoras y establecimientos de comercio existentes en esa PH. Estos documentos están en poder de la PH puesto que es aquella la persona jurídica encargada del manejo de dichos documentos propios del giro ordinario de la administración. La propiedad horizontal puede ser contactada a través de los correos santamonicacentral@administracionesgj.com ger.fin@administracionesgj.com

6. NOTIFICACIONES

- Las partes, demandante y demandado, podrán ser notificadas en las direcciones referidas en el escrito genitor y la contestación a la demanda, respectivamente.
- Axa Colpatria Seguros S.A., en la carrera 9 No. 24-38 Local Mezzanine 202 en la ciudad de Bogotá D.C., o a través de la Dirección electrónica: notificacionesjudiciales@axacolpatria.co

- El suscrito apoderado del tercero coadyuvante, en la dirección electrónica notificaciones@gha.com.co y en la dirección AV 6 a Bis 35N-100 oficina 212 en la ciudad de Cali.

Cordialmente,



GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA

C.C No. 19.395.114 de Bogotá D.C

T.P. No. 39.116 del C.S. de la J.

Señores.

JUZGADO DOCE (12°) CIVIL MUNICIPAL DE CALI

j12cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO
RADICADO: 760014003012-2024-00662-00
DEMANDANTES: EDIFICIO SANTA MÓNICA CENTRAL PH
DEMANDADOS: AXA COLPATRIA SEGUROS S.A. Y OTROS

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO DE APELACIÓN CONTRA EL AUTO INTERLOCUTORIO No. 530

GUSTAVO ALBERTO HERRERA Á VILA, conocido de autos, actuando en calidad de apoderado especial de la compañía **AXA COLPATRIA SEGUROS S.A.**, como se acreditó, comedidamente interpongo el **RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO EL DE APELACIÓN** contra el Auto Interlocutorio No. 530 del 6 de marzo de 2025 para que el mismo sea revocado, mediante el cual se resolvió:

"(...) 1. SEGUIR adelante la ejecución de las obligaciones el demandado Jhon Bernard Rabb, sociedad Ameral S.A. y Axa Colpatría para el cumplimiento de aquellas determinadas en el mandamiento ejecutivo proferido el veintiséis (26) de septiembre de 2024.

2.- ORDÉNESE el remate y avalúo de los bienes embargados y de los que posteriormente se embarguen si fuere el caso.

3.- PRACTÍQUESE la liquidación del crédito de conformidad a lo dispuesto en el artículo 446 del Código General del Proceso.

4.- CONDÉNESE en costas a la parte demandada, de conformidad con el Art. 365 del Código General del proceso.

5.- APROBAR la liquidación de costas realizada por la secretaría del Despacho a favor de la parte demandante, por no haber sido objetada por ninguna de las partes dentro del término concedido, conforme a lo establecido en el artículo 366 numeral 1° del Código General del Proceso. (...)" (sic).

El auto recurrido se dictó en un momento en el que está suspendido el proceso. Desde ya se resalta que el presente asunto judicial se encuentra suspendido. En efecto, el juzgado 8° Civil del Circuito dentro del proceso de Impugnación Actas De Asamblea con radicado 76-001-31-03-008-2024-00127-00 decretó la medida cautelar de la suspensión del proceso ejecutivo que conoce su señoría.

I. FUNDAMENTOS FÁCTICOS Y JURIDICOS DEL RECURSO

1. El Juzgado 8° Civil del Circuito, dentro del proceso de Impugnación Actas De Asamblea con radicado 76-001-31-03-008-2024-00127-00, como medida cautelar, ordenó suspender el presente proceso ejecutivo y ofició a su Despacho, comunicando esa cautela, la cual obra en el expediente.
2. El Señor Juez, mediante el auto del 15 de enero de 2025, ordenó suspender el presente trámite judicial ejecutivo, cumpliendo lo ordenado por el Juzgado 8° Civil del Circuito de Cali, según se indicó atrás.
3. Ese auto que decretó la suspensión del proceso, además fue confirmado mediante el auto 194 del 30 de enero de 2025, al resolver el recurso interpuesto por la parte ejecutante, en el que literalmente se indicó:

“(...) Así las cosas, incomprensible resulta el argumento del recurrente (...)”, y en virtud de ello; al resolver dispuso “(...) no reponer (...)”.

4. Está claro, consecuentemente que el proceso ejecutivo que tiene a su cargo su H. Despacho se encuentra suspendido, por la medida cautelar mencionada, y también acorde con lo resuelto por su Señoría.
5. Hasta tanto no se revoque tal suspensión, legalmente no es procedente proseguir el trámite, por cuanto estará viciada la actuación de nulidad.
6. Además, y sin perjuicio de lo expuesto, si en gracia de discusión el proceso no hubiera visado suspendió, aunque si lo está, también debe tenerse como fundamento el hecho de que no sería factible confirmar el auto recurrido, en virtud de que se encuentran pendientes de tramitar y resolver sendas solicitudes y actos que ha llevado a cabo mi representada. Los cuales, por supuesto también deberán ser tramitados, pero solo después de que se reanude el proceso si es que se levantara la medida cautelar.
7. Específicamente hago referencia a los siguientes:

* Se interpuso debidamente sustentado, y dando clara explicación fundada de la oportunidad, el recurso de reposición contra el auto que libró mandamiento ejecutivo, lo cual deja en suspenso la ejecutoría del mismo.

* Además, también dando clara explicación de la oportunidad y pertinencia, se presentó el escrito de excepciones de mérito, incluso de manera anticipada, por cuanto no se ha resuelto el recurso contra el mandamiento ejecutivo. De tal manera que una vez se decida esta última

impugnación, iniciara a contarse el término del traslado y será posible volver a presentar el escrito de excepciones.

* En efecto, mi representada, y sin perjuicio de los efectos de la suspensión del trámite del proceso ejecutivo, de manera adelantada, aparte de las explicaciones incorporadas en los respectivos memoriales, presentó dicha impugnación contra el mandamiento ejecutivo y el escrito de excepciones oportunamente.

8. Dado tal recurso, que el Despacho aún no ha resuelto, lo cual solo se podría hacer si el proceso fuera reanudado, pues la suspensión no lo permite y por ende tampoco ha iniciado el término para presentar excepciones, deviene la ilegalidad de la providencia recurrida, en adición al hecho de que el proceso se encuentra suspendido.
9. No obstante, como se señaló arriba, de manera anticipada, se había presentado el escrito de excepciones, cuyo trámite está pendiente, y éste es requisito liminar y *sine qua non* para poder tramitarlas, practicar las pruebas y cumplir la audiencia del 372 CGP.
10. Entonces, solo después de todo ello, y siempre y cuando previamente finalice la suspensión del proceso, sería procedente tramitar y resolver el recurso contra el mandamiento de pago y en caso que el mismo no sea revocado, tales excepciones, mientras tanto es improcedente que estas se definan, por cuanto recuérdese que está suspendido, y tampoco podictarse el auto que se esta atacando cuando todo ello está pendiente de decisión.
11. En este orden de cosas, es contrario a derecho, y viola el principio de legalidad, el derecho al debido proceso y el derecho de defensa, el auto que da la orden de proseguir la ejecución e igualmente, se debe predicar lo mismo respecto de las demás decisiones del proveído atacado, aparte de que tampoco se puede pretermitir el trámite y la decisión del recurso contra el mandamiento de pago y luego, si es que no se revocará, las excepciones propuestas, las cuales por cierto deberán declararse probadas, poque aquí se reúnen y acredita cada uno de los presupuestos normativos respectivos, lo cual supone adicionalmente el previo decreto y práctica de las pruebas solicitadas.
12. Por tanto sólo sería procedente ordenar seguir adelante la ejecución, en la improbable hipótesis, que por supuesto no acepto, de que fuera fundada la ejecución, que obviamente no lo es, y además se diera lo siguiente: 1) Que se levantara la medida cautelar que ordenó suspender el proceso, (2) que luego no se repusiera revocándose el mandamiento de pago; y (3) que una vez vencido el término para excepcionar, se dé trámite a las excepciones, decretarán y practicarán las respectivas pruebas, y que estas no se declararan probadas. Nada de lo cual se ha dado en este caso y por lo tanto es clara la procedencia de la revocatoria del auto recurrido

en su totalidad.

13. En consecuencia, con la providencia recurrida produjo una situación que vulnera los derechos procesales, Constituciones y legales, en contravía del debido proceso y desconocimiento el de defensa como debe también aplicarse el saneamiento por la ilegalidad de todo lo actuado mientras el proceso a estado suspendido.
14. Además, sin perjuicio del efecto de la suspensión del proceso, está pendiente el trámite y pronunciamiento frente a las diferentes solicitudes radicadas con anterioridad a la notificación del auto impugnado, lo cual no sobra decir, únicamente podrá hacerse cuando finalice la suspensión mencionada.
15. De otro lado, respecto de las decisiones relativas a agencias en derecho y costas, se tiene que no se le dio el trámite legal, ni se corrió el debido y oportuno traslado de la liquidación realizada por la secretaria del Despacho, transgrediendo el 366 CGP, 110, 108 y demás normas concordantes de este estatuto.
16. Tampoco tiene fundamento alguno la orden de liquidar el crédito ya que no siendo procedente proferir el auto atacado, por sustracción de materia tampoco es pertinente liquidar un crédito, cuando ni siquiera se a tramitado las excepciones pertinentes y el proceso, repito esta suspendido.
17. El auto impugnado con base en los presupuestos fácticos indicados y los fundamentos jurídicos que se han expuesto, viola también la Constitución Política, los Art. 29 de la Constitución política, el código civil código general de proceso, ley 675 de 2001, código de comercio y la jurisprudencia.

II. SOLICITUD

Expuestos los argumentos fácticos y jurídicos del caso, solicito comedidamente al Despacho lo siguiente:

1. **REVOCAR** el Auto Interlocutorio No. 530 del 06 de marzo de 2025, por todas las razones y argumentos y en su lugar ordenar que se invalide cualquier actuación que se haya realizado durante la suspensión del proceso.
2. Sino prospera la reposición, subsidiariamente se interpone el recurso de apelación.

3. Ordenar que no se realice ninguna otra actuación, comoquiera el proceso está suspendido.

Del señor juez, cordialmente,



GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA
C.C. No. 19.395.114 de Bogotá D.C.
T.P. No. 39.116 del C.S.J.