



REPUBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
ENVIGADO

TRASLADOS

CLASE DE PROCESO	RADICADO	DEMANDANTE	DEMANDADO	OBSERVACIÓN ACTUACIÓN		FECHA INICIAL	FECHA FINAL
VERBAL	2020-00125	LUZ MARINA RODRÍGUEZ ESPITIA	URBANIZACIÓN EL EMBRUJO P.H.	EXCEPCIONES DE MÉRITO		26/10/2020	30/10/2020

FIJADO ELECTRÓNICAMENTE POR SECRETARÍA HOY 23 DE OCTUBRE DE 2020 A LAS 8:00 A.M.

JAIME ALBERTO ARAQUE CARRILLO
Secretario

SEÑOR

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ENVIGADO

PROCESO: VERBAL (IMPUGNACION ACTAS DE ASAMBLEA)

DEMANDANTE: LUZ MARINA RODRIGUEZ ESPITIA

DEMANDADO: URBANIZACION EL EMBRUJO P.H

RADICADO: 2020-125

ASUNTO: CONTESTACION DEMANDA

SAMARA DEL PILAR AGUDELO CASTAÑO , mayor de edad, domiciliada en Medellín, identificada con la Cédula de Ciudadanía No 32240740 de Envigado, abogada en ejercicio, portadora de la T. P. No. 188638 C. S. de la J, actuando en calidad de Apoderada judicial de la URBANIZACION EL EMBRUJO P.H, permito contestar la demanda de la referencia en los siguientes términos:

A LOS HECHOS:

PRIMERO: *Es cierto, efectivamente la asamblea ordinaria se citó para el día sábado 15 de febrero de 2020 a las 2:30 y la segunda convocatoria para el día domingo 16 de febrero de 2020 a las 2:30, conforme a lo establecido en el PARAGRAFO UNICO del artículo 46 del Reglamento de Propiedad Horizontal de la URBANIZACION EL EMBRUJO P.H, la citación se dejó en portería desde el día 28 de enero de 2020; para cumplir con la entrega física a todos los copropietarios, adicionalmente la administradora de la copropiedad envió la citación mediante correo electrónico el día 29 de enero de 2020, me permito aclarar que la citación se realizó en el término legal establecido, conforme al reglamento y a la ley 675 de 2001.*

SEGUNDO: *Es cierto, la asamblea se realizó el día señalado en la citación y se efectuó en segunda convocatoria debido a que en la primera no se tuvo quorum*

TERCERO: Es cierto, En el desarrollo de la asamblea en la etapa de PROPOSICIONES Y VARIOS; se puso a consideración de la Asamblea la aprobación de varias propuestas, pasó a transcribir a las que hace alusión la demandante:

PRIMERA PROPUESTA: Multa por no asistir a la asamblea de propietarios.

" Los propietarios que no acudan a la asamblea y no deleguen por escrito y con un (1) día de anticipación el poder para ser representados, se harán acreedores a una MULTA equivalente al 50% del salario mínimo mensual vigente en Colombia, no pudiendo este organismo recibir cuotas atrasadas sin la cancelación previa de la multa.

LLEVARLO A ESCRITURA PUBLICA.

Se sugiere que no sea con el 50% del salario mínimo en Colombia sino con el 25%.

El presidente de la asamblea, señor Edgar Jaramillo somete a consideración la propuesta de que se apruebe con una sanción del 25% del salario mínimo legal en Colombia, se somete a consideración y se aprueba con un porcentaje del 31,12% y un 10,66% no están de acuerdo con la propuesta. Se eleva a escritura pública para que tenga validez y cada vez que se cite a asambleas se ponga en escrito.

SEGUNDA PROPUESTA: "Si convocada la asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quorum, se convocara a una segunda reunión para la hora siguiente en el mismo lugar. Conformara el quorum un número plural de personas cualquiera sea el porcentaje de coeficientes presentes o representados.

LLEVARLO A ESCRITURA PUBLICA JUNTO CON EL ANTERIOR ART.

El presidente de la asamblea, señor Edgar Jaramillo somete a consideración la propuesta y esta se aprueba por unanimidad.

Cambio de segunda convocatoria. Para cambiar del día siguiente a la hora siguiente

TERCERA PROPUESTA: Que una sola persona solo pueda tener dos poderes para representar en asamblea.

Las propuestas PRIMERA, SEGUNDA Y TERCERA sometidas a votación por parte de la asamblea apuntan todas a mejorar la vida en comunidad de la URBANIZACION EL EMBRUJO, sin embargo por tratarse de una reforma al

reglamento requerían mayoría calificada, situación que advirtió la administradora con posterioridad a la asamblea; por tal motivo se decidió en conjunto con el consejo de administración que estas decisiones no se elevarían a escritura pública, toda vez que y si bien se aprobaron no surtieron efectos jurídicos, pero las mismas no inciden en la nulidad o ineficacia de la asamblea sino en los efectos que pueda tener cada una de las decisiones tomadas en la misma.

En relación a las propuestas **CUARTA Y QUINTA** a las que se refiere la demandante, de la lectura del acta de la asamblea se colige que estas no fueron objeto de debate, y por tanto no se aprobó ni a favor ni en contra, simplemente se enunciaron, siendo así tampoco tienen incidencia en la nulidad de la asamblea.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES:

PRIMERA: Me opongo a esta solicitud, toda vez que la asamblea General Ordinaria celebrada el día 16 de febrero de 2020, a las 2:30 p.m, es completamente valida pues se cumplió con los requisitos de forma de y de fondo.

Me permito sustentar mi oposición con los siguientes argumentos; La asamblea de copropietarios debe de entenderse como un proceso que aparece como un verdadero conjunto de etapas dirigidas a obtener una toma de decisiones y para la validez y firmeza de las decisiones emanadas de este órgano, en cada una de estas etapas deben de haberse respetado todas las prescripciones o requerimientos legales o reglamentarios, puesto que ante la existencia de algún tipo de defecto o vicio durante el trascurso de este proceso de " Asamblea" pueden peligrar los efectos ordinarios de la misma bajo la figura de la nulidad.

Por lo anterior considero importante enunciar las etapas de la asamblea.

- 1) Etapa de convocatoria
- 2) Etapa de constitución formal del acto
- 3) Etapa de deliberación
- 4) Etapa de votación
- 5) Etapa de resolución de los puntos tratados
- 6) Etapa de documentación

En la realización de la asamblea que la demandante impugna mediante la presente demanda, se cumplió con los requisitos de forma; en relación a la convocatoria y citación a la asamblea, toda vez que se realizó dentro del tiempo establecido por la ley y solo se dio inicio a la asamblea en segunda convocatoria respetando las disposiciones legales en relación a la materia, la asamblea como se dijo anteriormente además de tener varias etapas, también desarrolla diversos

temas, como se evidencia en el escrito de acta de asamblea del 16 de febrero de 2020 que reposa en el expediente; se constituyó de manera formal el acto y se presentaron los diferentes informes por parte de la administración; informes que fueron aprobados por los asistentes a la asamblea.

En la fase final de la asamblea en PROPOSICIONES Y VARIOS se generaron varias propuestas por los asistentes a la misma, en total fueron trece propuestas que se debatieron de las cuales las propuestas primera, segunda y tercera requerían de una mayoría calificada conforme a la ley 675 de 2001 artículo 46. Numeral 5 por tratarse de una reforma al reglamento, y de las cuales aclaro que a la fecha no se han elevado a escritura pública por que la administración advirtió que requerían dicha mayoría calificada por lo tanto estos temas serán objeto de un próxima asamblea en la que se cumpla con el quorum establecido, consideramos señor juez que la asamblea no es susceptible de nulidad, por lo que se expuso anteriormente solo debe de declararse la INEFICACIA de las decisiones PRIMERA, SEGUNDA Y TERCERA por que las mismas se tomaron sin el quórum que requerían pero la asamblea debe de continuar gozando de legalidad.

SEGUNDO: Me opongo, pues como lo manifesté anteriormente la asamblea realizada por los copropietarios de la URBANIZACION EL EMBRUJO P.H, es válida y solo debe dejarse sin efecto las decisiones; PRIMERA, SEGUNDA Y TERCERA de proposiciones y varios por no cumplir con el quorum requerido.

TERCERO: Me opongo a la solicitud de la demandante, y no entendemos el actuar tan temerario, puesto que ella hace parte de la copropiedad URBANIZACION EL EMBRUJO y un detrimento en relación a imposición de costas y agencias en derecho debe de salir del presupuesto de todos los copropietarios.

PRETENSION SUBSIDIARIA: Me opongo a esta solicitud toda vez que la INEFICACIA atiende aquellos casos en los cuales la ley, por razones de diferente naturaleza, ha previsto que el acto no debe producir efectos de ninguna naturaleza sin que sea necesario la existencia de una declaración judicial en ese sentido.

Como se dijo anteriormente la Asamblea realizada el 16 de febrero de 2020 por los copropietarios de la UNIDAD RESIDENCIAL EL EMBRUJO y su administradora, cumplió con todos los requisitos de forma y de fondo para ser válida y gozar de legalidad, en dicha reunión se tomaron 3 decisiones que requerían mayoría calificada por orden expresa de la ley 675 de 2001 por lo tanto estas decisiones son ineficaces y así lo acepta la administración por esta razón no se elevaron a escritura pública como reforma al reglamento toda vez que ya la administración había advertido dicha situación.

EXCEPCIONES.

TEMERIDAD Y MALA FE

Consideramos que la demandante en su calidad de propietaria de un bien de uso privado que hace parte de la URBANIZACION EL EMBRUJO P.H, goza de todo el derecho de impugnar la asamblea, si considera que la misma puede afectar de algún modo a la comunidad, o a ella en particular; pero este no es el caso de la impugnación que nos convoca en esta demanda, pues ya la administración había evidenciado que las decisiones PRIMERA, SEGUNDA Y TERCERA tomadas en PROPOSICIONES Y VARIOS requerían una mayoría calificada y por este motivo no reformo el reglamento realizando estas modificaciones, la demandante por su calidad de abogada y al estar presente en la asamblea debió de haber advertido esta falla para que se hubieran abstenido de votar en este sentido, sin embargo no lo hizo y espero a que se publicara el acta de la asamblea para proceder a su impugnación por vía judicial, generando un desgaste judicial y para la copropiedad; también se denota su mala fe cuando solicita medidas cautelares tendientes a evitar perjuicios cuando sabe que no existe ningún perjuicio para los copropietarios toda vez que el reglamento no se reformo, adicional está solicitando la nulidad de toda la asamblea cuando por sus conocimientos jurídicos debe saber que no es de recibo su petición, debió solo de haber solicitado la ineficacia de las decisiones tomadas en la asamblea sin el quorum requerido, mas sabiendo que la realización de una nueva asamblea generaría gastos para la copropiedad que al final de cuentas deben de ser asumidos por todos los copropietarios, adicional solicita condena en costas como si se tratara de un tema particular en que debe de existir un vencedor y un perdedor cuando el único afectado con estos procesos es la copropiedad EL EMBRUJO y es más gravoso su comportamiento considerando que la demandante no ha cumplido con su obligación de pago de cuotas de administración por muchos años lo que obligo a la administración a iniciar un proceso ejecutivo en su contra y en el cual no ha logrado recaudo, es inaudito que solicite condena en costas para la copropiedad que tan afectada tiene por el no cumplimiento de su obligación.

EXCEPCIÓN GENERICA

Con esta me refiero a todas aquellas que resulten probadas en el curso del proceso, lo mismo que de los hechos que se llegaren a probar y que nos sirvan de soporte.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Artículo 1741. C.C La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.

Hay así mismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.

Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato.

ARTÍCULO 897. INEFICACIA DE PLENO DERECHO . Cuando en este Código se exprese que un acto no produce efectos, se entenderá que es ineficaz de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial.

Ley 675 de 2001

PRUEBAS

Me acoyo a las solicitadas por la demandante

NOTIFICACIONES

El demandante, en la dirección aportada con la demanda.

Demandado: En la dirección aportada con la demanda

La suscrita, en la calle 52# 81-35 de la ciudad de Medellín, correo samaracas31@hotmail.com

Sin particulares, para más me suscribo del señor Juez

Cordialmente,


SAMARA DEL PILAR AGUDELO CASTAÑO

C.C 32.240.740 de Envigado

T.P No. 188638 del C.S de la J

SEÑOR:
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ENVIGADO
E. S. D.

REFERENCIA: PODER

CLAUDIA CECILIA GUIRALES VILLA, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 43.514.210 de Medellín (Antioquia), actuando en calidad de representante legal de la URBANIZACION EL EMBRUJO P.H constituida en régimen de propiedad horizontal según escritura pública 4698 del 19 de noviembre de 1991; mediante el presente escrito manifiesto que conferimos poder especial, amplio y suficiente a la doctora SAMARA DEL PILAR AGUDELO CASTAÑO, identificada como aparece al pie de su firma, para que en mi nombre y representación, responda demanda y represente a la URBANIZACION EL EMBRUJO P.H en el PROCESO DE IMPUGNACION DE ACTOS DE ASAMBLEA, bajo el número de radicación: 2020 - 125

Nuestra apoderada queda facultado para recibir dineros y títulos representativos de dinero, conciliar, transigir, desistir, reasumir, sustituir, renunciar y terminar el proceso y todo lo necesario para el cabal cumplimiento del mandato conforme al artículo 73 del C.G del P.

Atentamente:

CLAUDIA CECILIA GUIRALES VILLA
C.C. 43.514.210

Acepto,

SAMARA DEL PILAR AGUDELO CASTAÑO
C.C. 32.240.740 de Envigado
T.P. 188.638 Del C. S. de la J.

PRESENTACIÓN PERSONAL

NOTARIA
DE ENVIGADO

Ante LUIS HORACIO VÉLEZ ESCOBAR
NOTARIO PRIMERO DE ENVIGADO

FUE PRESENTADO EL MEMORIAL DIRIGIDO A:
JUEZ CIVIL DE ENVIGADO

GUIRALES VILLA CLAUDIA CECILIA

Quien se identifica con: C.C. 43514210
manifiesto que el contenido del documento que
antecede es cierto, la firma que en el aparece es suya,
la misma que usa en todos sus actos públicos y
privados.

Envigado 28/08/2020 11:07:45 a. m. GL
fme3ed3gd3d3d

NTPSUCIPR7041P66
www.notariaenlinea.com

FIRMA