

DIEGO DAVID CATAÑO ROJAS
Abogado Especialista en Responsabilidad Civil y Derecho Administrativo
U de M. - Unaula.

Señor

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ITAGUI.

memorialesitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co

ESD.

Referencia: Proceso Verbal impugnación de actas decisiones asamblea.

Demandante: Asfalto y Hormigón SA.

Demandada: Conjunto Residencial Ceibazul PH.

Radicado: 05360310300220220000100.

Asunto: Contesta demanda y propone excepciones de mérito.

DIEGO DAVID CATAÑO ROJAS, abogado domiciliado en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía No. 71587372, portador de la tarjeta profesional 94475 del CSJ. y titular del correo electrónico ddcatano23@hotmail.com debidamente acreditado en la Unidad de Registro Nacional de Abogados "URNA", actuando como apoderado especial del **CONJUNTO RESIDENCIAL CEIBAZUL PH.**, tal como consta en memorial poder que adjunto, quien a su vez es representado por la señora **JANETH CECILIA GARCIA MORALES**, identificada con cédula de ciudadanía No. 42772564, todo lo cual consta en Certificado de Representación Legal de Propiedades Horizontales y Copropiedades, expedido por la Secretaría de Gobierno del Municipio de La Estrella, que igualmente se adjunta con este escrito, me permito dar contestación y a su vez proponer excepciones de mérito:

PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS FUNDAMENTOS FACTICOS:

PRIMERO: Parcialmente cierto. Es cierto en cuanto a que Asfalto y Hormigón SA. fue el promotor y constructor del proyecto Ceibazul, no me consta, ni consta en el proceso el lote de mayor extensión donde presuntamente se encuentra ubicado el proyecto de vivienda ni cuales eran sus propietarios, pues no se aportó el certificado de tradición identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-246948.

SEGUNDO: Es cierto. Así consta en la escritura citada.

TERCERO: Es cierto.

CUARTO: Parcialmente cierto. Es cierto en cuanto a que Asfalto y Hormigón SA, dando aplicación al artículo 52 citado y no obstante el mismo, radicar en cabeza suya la administración provisional, "**delegó**" en un tercero como lo es la sociedad Grupo Clever SAS. dicha administración provisional, advirtiendo de paso que dicha delegación es de funciones, pero no de responsabilidad. No me consta en cuanto a la manera o formalidad del nombramiento del Grupo Clever SAS. como tercero delegado para administrar.

Email: ddcatano23@hotmail.com-Whatsapp 3108305912

Medellín- Colombia.

QUINTO: Es cierto.

SEXTO: Parcialmente cierto. No es cierto que Asfalto y Hormigón sea la propietaria de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 001-1358088 y 001-1358989, por cuanto dichos inmuebles

fueron transferidos a la Sociedad Fiduciaria Itaú, tal como consta en la anotación No. 4 de los correspondientes certificados de tradición arrimados al proceso, habiéndole entregado ésta última el comodato precario a Asfalto y Hormigón SA.

No me consta que, para el 4 de noviembre de 2021, fecha de realización de la Asamblea de copropietarios aquí impugnada, Asfalto y Hormigón hubiera tenido un porcentaje de coeficientes de copropiedad del 29.9935%.

SEPTIMO: Parcialmente cierto. Es cierto en cuanto a la fecha de realización de la Asamblea General de Copropietarios de manera presencial, en cuanto a los llamados con una hora de diferencia para establecer el quorum necesario; no es cierto que se tratara de un borrador de acta pues al acta que se le dio publicidad fue la oficial debidamente firmada por el presidente y secretario de la Asamblea.

Se aclara que dicha reunión, se llevó a cabo por iniciativa del delegado por la misma demandante, esto es, por el Grupo Clever SAS. presuntamente para dar cumplimiento al mandato del inciso 3º, artículo 52 de la Ley 675 de 2001.

OCTAVO: No es cierto. El mismo delegado de Asfalto y Hormigón para la administración, esto es, el Grupo Clever SAS. a través de su representante legal, certificó la debida citación a la Asamblea de Copropietarios del 4 de noviembre de 2021, de acuerdo a lo establecido por la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal.

NOVENO: No es cierto. La convocatoria y la celebración de la reunión de Asamblea de Copropietarios fueron legamente realizadas tal como lo certificó el mismo delegado por Asfalto y Hormigón para la administración (Grupo Clever SAS.) en respuesta a derecho de petición de fecha 9 de mayo de 2022 elevado por el Consejo de Administración del Conjunto (se aporta tanto derecho de petición como respuesta).

DECIMO: No es cierto. Asfalto y Hormigón si recibió la convocatoria a la reunión, por lo menos así lo certificó su delegado para la administración Grupo Clever (ver respuesta a derecho de petición elevado por el Consejo).

UNDECIMO: No es cierto. La Asamblea de copropietarios del 4 de noviembre de 2021 se llevó a cabo cumpliendo con el debido proceso establecido en la Ley y el Reglamento, así lo certificó el propio delegado por Asfalto y Hormigón para administrar, Grupo Clever.

DUODECIMO: No es cierto. El cumplimiento de los requisitos de Ley y del Reglamento dicen de la legalidad de estas decisiones.

DECIMOTERCERO: No es cierto. La Asamblea impugnada se llevó a cabo de acuerdo con la Ley 675 de 2001 en materia de administraciones provisionales ejercidas por el primer propietario y su ratificación o no una vez se haya vendido por lo menos el 51% de los coeficientes de copropiedad.

DECIMOCUARTO: No es cierto. El hecho de que se hayan nombrado doce (12) personas y no cinco (5) y cinco (5), no es relevante para calificar la legalidad de dichos nombramientos, pero si en gracia de discusión se aceptara que dichos nombramientos fueron realizados de manera ilegal, es por la propia culpa de Asfalto y Hormigón, que en su calidad de administrador provisional delegó en cabeza del Grupo Clever SAS las funciones de administrador y éste como tal llevar a cabo la organización y logística de las decisiones de la Asamblea aquí impugnadas.

DECIMOQUINTO: No es cierto. Se reitera que tanto los actos previos y posteriores a la realización de dicha Asamblea se cumplieron todos y cada uno de los requisitos, siendo uno de ellos la suscripción del acta por parte del presidente y secretario, la cual se adjunta como prueba.

DECIMOSEXTO: No es un hecho es una consideración de derecho que da pie a la excepción de fondo caducidad.

EXCEPCIONES DE MERITO.

CADUCIDAD DE LA ACCION.

Tal como relaciona la demandante a lo largo de su escrito de demanda, la asamblea general de copropietarios del Conjunto Residencial Ceibazul PH. y sus consecuentes actos y toma de decisiones, que aquí son objeto de reparo de su parte, se llevó a efecto el 4 de noviembre de 2021.

El artículo 382 del CGP establece que la demanda de impugnación de actas y/o decisiones de asambleas solo podrá proponerse, so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo y en el presente caso la parte demandante radicó la demanda de impugnación el once (11) de enero de 2022, esto es, siete (7) días después de la consolidación del fenómeno procesal de la caducidad.

En materia de contabilización de términos la Ley 4 de 1913, artículo 62, establece lo siguiente: "**ARTÍCULO 62. En los plazos de días que se señalen en las leyes y actos oficiales, se entienden suprimidos los feriados y de vacantes, a menos de expresarse lo contrario. Los de meses y años se computan según el calendario; pero si el último día fuere feriado o de vacante, se extenderá el plazo hasta el primer día hábil.**"

Sobre la caducidad presentada, la parte demandante en el hecho decimosexto le informa al despacho que: "**Dado que el término de caducidad que establece el artículo 382 del CGP. para este tipo de acciones es de solamente dos (2) meses siguientes al acto respectivo y, teniendo en cuenta que la asamblea de copropietarios se llevó a cabo el 4 de noviembre de 2021, el fenómeno procesal se presentaría el 5 de enero de 2022, fecha en la que el Despacho se encontraba en vacaciones y, por ende, la presentación de esta demanda se considera oportuna.**"

La demandante esgrimiendo una interpretación amañada, pues a sabiendas que la norma habla de término en meses, lo "traduce" a término en días, induciendo en error al despacho que asumió como cierta y sin mayor análisis la manifestación de ésta, no reparando que el artículo 118 del CGP que toma como referencia el mismo artículo 62 de la Ley 4 de 1913 informa: "**....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 despacho”

En materia de términos el artículo 117 del CGP, establece: **“Los términos señalados en este código para la realización de los actos procesales de las partes y los auxiliares de la justicia, son perentorios e improrrogables, salvo disposición en contrario.**

El juez cumplirá estrictamente los términos señalados en este código para la realización de sus actos. La inobservancia de los términos tendrá los efectos previstos en este código, sin perjuicio de las demás consecuencias a que haya lugar.

A falta de término legal para un acto, el juez señalará el que estime necesario para su realización de acuerdo con las circunstancias, y podrá prorrogarlo por una sola vez, siempre que considere justa la causa invocada y la solicitud se formule antes del vencimiento.

La caducidad está establecida como una causal de rechazo por el artículo 90 del CGP, cuando en el inciso segundo establece: **“...El juez rechazará la demanda cuando carezca de jurisdicción o de competencia o cuando esté vencido el término de caducidad para instaurarla...”**

Sobre el fenómeno de la caducidad, el Tribunal Superior de Medellín en auto de fecha 22 de julio de 2021, magistrado José Gildardo Ramírez Giraldo, dentro del radicado 05001310300620210024001 cita a la Corte Suprema de Justicia cuando en sentencia del 19 de noviembre de 1976, dijo:

La Corte ha tratado de precisar aún más nítidamente las notas salientes de la caducidad indicando que: “La caducidad en concepto de la doctrina y la jurisprudencia, está ligada con el concepto de plazo extintivo en sus especies de perentorio e improrrogable, el que, vencido, la produce sin necesidad de actividad alguna ni del juez ni de la parte contraria. De ahí que puede afirmarse que hay caducidad cuando no se ha ejercido un derecho dentro del término que ha sido fijado por la ley para su ejercicio.... el fin de la caducidad es preestablecer el tiempo en el cual el derecho puede ser últimamente ejercido... en la caducidad se considera únicamente el hecho objetivo de la falta de ejercicio dentro del término prefijado, prescindiendo de la razón subjetiva, negligencia del titular y aun la imposibilidad del hecho”.

De otro lado, sostiene el tratadista Hernán Fabio López Blanco que: **“cuando existe un plazo de caducidad señalado por la ley, dicho plazo, al igual que el de la prescripción extintiva, no es susceptible de modificación alguna, para ampliarlo ni para restringirlo... son fenómenos que obedecen a razones de orden público, y sus plazos resultan inmodificables por acuerdo contractual”.**

SOLICITUD DE SENTENCIA ANTICIPADA

En virtud de esta excepción, se abre paso solicitarle al Señor Juez que profiera sentencia anticipada por mandato del artículo 278 del CGP que dice: **“En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos: 3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa”.**

LA DEMANDANTE NO PUEDE ALEGAR EN SU FAVOR SU PROPIA CULPA.

Se configura esta excepción por cuanto a luz del artículo 52 de la Ley 675 de 2001, el primer propietario constructor es responsable de la administración provisional del Conjunto Residencial, en este caso Asfalto y Hormigón como constructor y promotor delegó la función de administración en la empresa Grupo Clever SAS., y si en gracia de discusión se aceptara que Clever SAS infringió tanto la ley como el reglamento pluricitados, el responsable directo es la misma demandante Asfalto y Hormigón, por lo que en dicho caso no puede ahora alegar en su favor la culpa de delegar en un tercero la administración y no controlar su gestión.

FALTA DE CAUSA EN LA ACCIÓN.

No existe ninguna causa jurídica para que la demandante entable la presente acción por cuanto su delegado en la administración provisional, la empresa Grupo Clever SAS. certificó en respuesta a derecho de petición elevado por el Consejo de Administración de Ceibazul PH., que el debido proceso establecido por la Ley 675 del 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal se cumplieron a cabalidad.

INEPTITUD DE LA DEMANDAPOR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES.

Tratándose el presente caso de un proceso declarativo, requiere el agotamiento del requisito de procedibilidad previsto en el artículo 621 del CGP.

Al respecto es necesario tener en cuenta el artículo 38 de la Ley 640 de 2001 que establece que previo a acudir a la jurisdicción civil en aras de tramitar procesos declarativos, será necesario agotar la conciliación extrajudicial en derecho.

El anterior requisito no se cumplió por parte de la demandante y en ese orden de ideas la demanda debió inadmitirse.

PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDANTE.

Con base en la contestación a los fundamentos fácticos y a las excepciones de mérito propuestas, me opongo a todas y cada una de las pretensiones y condenas solicitadas por la parte demandante.

PETICIONES.

- Dictar sentencia anticipada de acuerdo a lo ordenado por el artículo 278 del CGP, ante la caducidad presentada.
- Declarar probadas las excepciones de mérito propuestas.
- Condenar en costas y agencias en derecho a la demandante.

PETICION ESPECIAL.

De acuerdo a lo informado por el artículo 173 del CGP y en consideración a que el delegado de Asfalto y Hormigón SA., esto es, el Grupo Clever SAS, renunció al encargo encomendado por la demandante intempestivamente y de manera negligente no hizo entrega de los archivos de la administración de Ceibazul, por lo que ésta última elevó derecho de petición el 17 de agosto de 2022 al Grupo Clever SAS a fin de lograr la entrega de la documentación correspondiente a la Asamblea del 4 de noviembre de 2021, sin que hasta la fecha dicha empresa haya entregado lo requerido, se le solicita al despacho ordenar oficiar al señor José Daniel Marín Cuartas, representante legal del Grupo Clever SAS. a fin de que con destino al proceso allegue la documentación solicitada que servirá de prueba en este proceso.

Para el efecto informo los correos electrónicos de contacto: dnlmartin11@gmail.com / grupocleversas@gmail.com

PRUEBAS:

Documental:

- La prueba documental que obra en el proceso.
- Acta nombramiento administrador provisional donde Asfalto y Hormigón delega en Grupo Clever SAS, de fecha 4 de diciembre de 2020.
- Acta de asamblea de fecha 4 de noviembre de 2021, debidamente firmada por el presidente y secretario de la misma.
- Relación de asistencia a la asamblea general de copropietarios del 4 de noviembre de 2021.
- Derecho de petición elevado por el Consejo de Administración del Conjunto Ceibazul PH al Grupo Clever de fecha 22 de febrero de 2022.
- Respuesta a derecho de petición emitida por Clever el 9 de mayo de 2022.
- Derecho de petición elevado por la actual administradora, señora Janeth García al Grupo Clever de fecha 17 de agosto de 2022, sin obtener respuesta.
- Certificado de Representación Legal de Propiedades Horizontales y Copropiedades, expedido por la Secretaría de Gobierno del Municipio de La Estrella.

Interrogatorio: Sírvase fijar fecha y hora para que el representante legal de la sociedad demandante absuelva interrogatorio que le formularé de manera verbal o por escrito sobre los hechos, pretensiones, contestación y excepciones de la demanda.

Testimonios: Depondrán sobre los hechos de la demanda, su contestación y sobre las excepciones de mérito propuestas, las siguientes personas:

Janeth Cecilia García Morales CC No. 42772564
ceibazulph@gmail.com
Celular 3147632484

José Fernando Henao Espinosa CC8355636
josehenao83@gmail.com
Celular 3003097979

Sandra Tatiana Pedraza Rodríguez CC No. 1019087192
Tatianapedraza1016@gmail.com
Celular 3004850341

Diana Marcela Giraldo Tabares CC 43872996
machelita@gmail.com
Celular 3006151111

José Daniel Marín Cuartas CC No. 1111784021
dnImarin11@gmail.com / grupocleversas@gmail.com
Celular 3113725800

Jorge Eliecer Quintero López CC No.15332675
Cra 57 No. 82 Sur 32 La Estrella
Celular 3014343606

ANEXOS.

- Lo anunciado en el acápite de pruebas.
- Poder para actuar.
- Pantallazo recibo poder.

NOTIFICACIONES.

A las partes en las direcciones que constan en el proceso.

Al suscrito, al correo electrónico: ddcatano23@hotmail.com-
WhatsApp: 3108305912.

Del Señor Juez,

Atentamente,

DIEGO DAVID CATAÑO ROJAS.
CC. No.71587372 de Medellín.
TP. No. 94475 del C. S de la J.