

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PUBLICO
**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
RIONEGRO (ANT)**
REPORTE DE TRASLADOS



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

TRASLADO No. 066

Fecha del Traslado: 09/09/2022

Página 1

Nro Expediente	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Observacion de Actuación	Fecha Auto	FECHA INICIAL	FECHA FINAL
05615310300220220017100	Verbal	LUIS RICARDO SALAZAR ARCILA	H.H. GRUPO EMPRESARIAL SAS	Traslado Art. 110 C.G.P. Se corre traslado a la parte contraria del recurso de reposición interpuesto. El documento se puede mirar y descargar en el sitio web https://www.ramajudicial.gov.co/web/centro-de-servicios-administrativos-de-rionegro Se requiere además para que cualquier escrito dirigido a este juzgado se remita únicamente a través del correo csarionegro@cendoj.ramajudicial.gov.co	08/09/2022	9/09/2022	13/09/2022
05615310300220220021800	Verbal	GUILLEMO CADAVID HERNANDEZ	EDIFICIO LOS HEROES PH	Traslado Art. 110 C.G.P. De conformidad con el Art. 326 del C.G.P., Se corre traslado del recurso de apelación interpuesto. El documento se puede mirar y descargar en el sitio web https://www.ramajudicial.gov.co/web/centro-de-servicios-administrativos-de-rionegro Se requiere además para que cualquier escrito dirigido a este juzgado se remita únicamente a través del correo csarionegro@cendoj.ramajudicial.gov.co	08/09/2022	9/09/2022	13/09/2022

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 110 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO, SE FIJA EL PRESENTE TRASLADO EN LUGAR PUBLICO DE LA SECRETARIA HOY 09/09/2022 A LA HORA DE LAS 8 A.M.

OLGA LUCÍA GALVIS SOTO
SECRETARIO (A)

**RECURSO DE APELACIÓN CONTRA AUTO QUE RECHAZA UNA DEMANDA
RADICADO 05615 31 03 002 2022 00218 00**

Ana María Bedoya <anamariab1968@gmail.com>

Mié 31/08/2022 20:44

Para: Oficina Reparto Centro Servicios Judiciales - Antioquia - Rionegro
<csarionegro@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Buenas noches:

Remito memorial contentivo del RECURSO DE APELACIÓN EN CONTRA DEL AUTO QUE RECHAZA LA DEMANDA VERBAL DE IMPUGNACIÓN DE ACTA DE ASAMBLEA ORDINARIA DEL EDIFICIO LOS HEROES P.H. en Proceso con RADICADO 05615 31 03 002 2022 00218 00; el Auto que rechaza la demanda es de de fecha 30 de agosto de 2022 y fue notificado por Estados del día 31 de agosto de 2022.

UN ANEXO EN FORMATO pdf.

Ana María Bedoya Taborda

Abogada

Dirección: Calle 37 No. 53-185, Rionegro

Celular: 300 7853269

Señor

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE RIONEGRO

E. S. D.

Referencia: PROCESO: VERBAL -IMPUGNACIÓN ACTA ASAMBLEA-
Demandante: GUILLERMO CADAVID
Demandado: EDIFICIO LOS HEROES P.H.
Asunto: RECURSO DE APELACIÓN CONTRA EL AUTO QUE RECHAZA
LA DEMANDA
Radicado: 05615 31 03 002 2022 00218 00

Ana María Bedoya Taborda, abogada en ejercicio e identificada como aparece al pie de mi firma, actuando en mi calidad de apoderada del señor GUILLERMO CADAVID HERNANDEZ, según poder adjunto, por medio del presente escrito interpongo el RECURSO DE APELACIÓN en contra del Auto de RECHAZA DE LA DEMANDA de fecha 31 de agosto de 2022, notificado por Estados del día 31 del mismo mes y año, recurso que sustento en debida forma y en los siguientes términos:

MOTIVO DE RECHAZO DE LA DEMANDA SEGÚN EL DESPACHO DE CONOCIMIENTO

En este caso, se observa que la parte demandante, a fin de corregir las falencias puestas de presente, allegó un escrito indicando que subsanaba las mismas, aportando un listado en cuadro de formato Excel, en el que aparentemente se encuentra identificado cada uno de los copropietarios del EDIFICIO LOS HÉROES P.H., sin embargo la información aportada, se encuentra incompleta, en vista de que no se encuentran señalados los nombres completos, ni número de identificaciones,

de las personas naturales que aparentemente serían los copropietarios del edificio en mención y litisconsortes necesario del proceso de referencia.

SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN

FUNDAMENTOS FÁCTICOS Y JURÍDICOS PARA LA APELACIÓN DEL AUTO QUE RECHAZA LA DEMANDA -Art. 82 C.G.P. y Principio General del Derecho "Impossibilium nulla obligatio".

Código General del Proceso Artículo 82. Requisitos de la demanda

Salvo disposición en contrario, la demanda con que se promueva todo proceso deberá reunir los siguientes requisitos:

1. La designación del juez a quien se dirija.
2. El nombre y domicilio de las partes y, si no pueden comparecer por sí mismas, los de sus representantes legales. Se deberá indicar el número de identificación del demandante y de su representante y el de los demandados si se conoce. Tratándose de personas jurídicas o de patrimonios autónomos será el número de identificación tributaria (NIT).

PRIMERO. Al cumplir con el requisito exigido para la admisión de la demanda esta abogada claramente le manifestó al despacho de conocimiento que mis mandante no poseía todos los datos solicitados -nombres completos, identificación, domicilio y correos electrónicos-, habida cuenta que esa información no es de público conocimiento y no fue posible conseguirla; en razón de lo cual y con fundamento en la posibilidad que trae la norma aludida al establecer que esta información debe proporcionarla el demandado **SI LA CONOCE** y que si no la conoce así debe manifestarse, eso sí, reportando la manera como ella puede ser obtenida, para lo cual se le solicitó al despacho requerir al señor administrador de la Propiedad Horizontal demandada para que él, que si la tiene, la aporte.

SEGUNDO. De todas formas y con el ánimo de cumplir con el requisito, se entregaron los datos que fueron posibles de obtener por el único medio posible que fue el correo electrónico de la citación a la Asamblea Ordinaria cuya Acta se impugna -Prueba documental No. 1- y el informe que el Administrador presentó a la Asamblea en donde aparece el nombre de los propietarios cuando se detalla la cuota de administración que sería cobrada para el año 2022, documentos donde figura mucha de la información solicitada -nombres completos, su domicilio que es Rionegro pues son propietarios de inmuebles en este municipio, cédulas de ciudadanía no porque esta información no es de público conocimiento y los correos electrónicos que aparecen en la citación a la Asamblea citada-, es decir, más del 80% de la información solicitada y eso porque a la información

adicional, definitivamente **no se tuvo acceso por ningún medio legal válido**; cosa diferente frente al administrador del Edificio demandado quien SI cuenta con TODA esta información y está obligado a proporcionarla mientras que mi mandante no porque ello se convierte para él, reitero, en un imposible jurídico y fáctico.

TERCERO. Como si lo anterior no fuese suficiente, se probó fehacientemente como se obtuvo dicha información y su procedencia, quedando claro que debió darse aplicación a lo establecido en el artículo 82 del Código General del Proceso, norma sobre la que baso este Recurso a más del Principio General del Derecho que establece que **NADIE ESTÁ OBLIGADO A LO IMPOSIBLE** para admitir la demanda y requerir al señor administrador de la P.H. para que proporcionase la faltante a fin de poder así citar a **TODOS** los copropietarios con la información que él proporcionase por ser de su custodia y guarda.

Código General del Proceso

Artículo 90. Admisión, inadmisión y rechazo de la demanda

El juez admitirá la demanda que reúna los requisitos de ley, y le dará el trámite que legalmente le corresponda aunque el demandante haya indicado una vía procesal inadecuada. En la misma providencia el juez deberá integrar el litisconsorcio necesario y ordenarle al demandado que aporte, durante el traslado de la demanda, los documentos que estén en su poder y que hayan sido solicitados por el demandante.

CUARTO. En este mismo orden de ideas, el artículo 90 del Estatuto Procedimental relacionado también establece que el Juez de conocimiento deberá “ordenarle al demandado que aporte, durante el traslado de la demanda, los documentos que estén en su poder y que hayan sido solicitados por el demandante”, y, toda vez que la parte demandante le elevó al ad quo en la demanda y en el Auto de Cumplimiento de Requisitos que requiriese al demandado para que aportase los documentos e información que tiene en su poder y que deba fungir como prueba en el presente trámite -Acta y nombres completos, identificación, domicilio y correos electrónicos de los copropietarios de las unidades privadas que integran el Edificio LOS HEROES P.H.-. la demanda debió ser admitida y cumplir con la carga que este artículo le impone al Juez de conocimiento y al demandado de anexar los documentos y la información faltante que no está en poder de mi mandante pues, rechazar la demanda por la falta de una información que no posee GUILLERMO CADAVID HERNÁNDEZ y que si reposa en los archivos de la P.H. demandada es negarle al demandante el acceso a la administración de justicia y dejarlo sin el amparo de la Ley por el no cumplimiento de un requisito que a todas luces es un imposible jurídico para él.

QUINTO. La información proporcionada por la parte demandante en el Memorial de cumplimiento de requisitos es real, basada en dos documentos que provienen del Administrador del Edificio demandado y aunque no está completa si es prueba que conseguir la información faltante es una carga para la Propiedad Horizontal demandada y no para GUILLERMO CADAVID HERNÁNDEZ.

PETICIONES

Con fundamento en narrado, en las pruebas aportadas en la demanda, en el memorial de cumplimiento de requisito y en las normas de derecho invocadas, comedidamente solicito al Señor Juez Segundo Civil del Circuito de Rionegro darle trámite al RECURSO DE ALZADA interpuesto en contra del Auto que RECHAZA LA DEMANDA del asunto con el objeto que el Tribunal Superior de Antioquia tome las siguientes o similares decisiones:

PRIMERO. DEJAR SIN EFECTOS el Auto proferido por el Ad Quo el día 30 de agosto de 2022 y notificado por Estados del 31 de agosto de 2022 por medio del cual se RECHAZA LA DEMANDA VERBAL DE IMPUGNACIÓN DE ACTA DE ASAMBLEA ORDINARIA del año 2022 del EDIFICIO LOS HEROES P.H..

SEGUNDO. Ordenarle a la Juez Segundo Civil del Circuito de Rionegro darle trámite y continuidad al proceso referido requiriendo al Representante Legal del Edificio Los Héroes P.H. para haga entrega de los documentos y la información que tiene en su poder y que es necesaria para la integración del contradictorio y la continuidad del trámite.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Código General del Proceso Artículo 82. Requisitos de la demanda

Salvo disposición en contrario, la demanda con que se promueva todo proceso deberá reunir los siguientes requisitos:

1. La designación del juez a quien se dirija.

2. El nombre y domicilio de las partes y, si no pueden comparecer por sí mismas, los de sus representantes legales. Se deberá indicar el número de identificación del demandante y de su representante y el de los demandados si se conoce. Tratándose de personas jurídicas o de patrimonios autónomos será el número de identificación tributaria (NIT).

Código General del Proceso

Artículo 90. Admisión, inadmisión y rechazo de la demanda

El juez admitirá la demanda que reúna los requisitos de ley, y le dará el trámite que legalmente le corresponda aunque el demandante haya indicado una vía procesal inadecuada. En la misma providencia el juez deberá integrar el litisconsorcio necesario y ordenarle al demandado que aporte, durante el traslado de la demanda, los documentos que estén en su poder y que hayan sido solicitados por el demandante.

Principio General del Derecho **“Impossibilium nulla obligatio”**.

Y demás normas concordantes y complementarias.

Anexo al presente escrito hago entrega del ACTA DE ASAMBLEA ORDINARIA DEL EDIFICIO LOS HEROES P.H. enviada por el Administrador de la P.H. al demandante vía correo electrónico el día 31 de agosto de 2022, con el correo electrónico que demuestra dicho envío.

Atentamente,



Ana María Bedoya Taborda

C.C. 43.522.621

T.P. 82.114 del C. S. de la J.



Ana María Bedoya <anamariab1968@gmail.com>

Fw: Pago Julio Agto

1 mensaje

Guillermo Cadavid <cadavidguillermo@yahoo.es>
Para: Ana María Bedoya <anamariab1968@gmail.com>

31 de agosto de 2022, 18:28

Cordialmente,

Guillermo Cadavid H
Cel 3117209350

----- Mensaje reenviado -----

De: Edificio Los Heroes <ed.losheroes@gmail.com>
Para: Guillermo Cadavid <cadavidguillermo@yahoo.es>
Enviado: miércoles, 31 de agosto de 2022, 18:24:03 GMT-5
Asunto: Re: Pago Julio Agto

GRACIAS GUILLERMO POR LA CONSIGNACIÓN

ANEXO ACTA DE LA ASAMBLEA FIRMADA, ESPERO QUE PODAMOS REUNIRNOS PERSONALMENTE PARA
CONTARTE COMO VAMOS CON SU SOLICITUD DE REVISAR LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD PARA
PRESENTAR ANTE LA ASAMBLEA.

QUEDO ATENTO DE QUE NOS PODAMOS VER PERSONALMENTE

ATENTAMENTE

PABLO SANIN

El mar, 30 ago 2022 a las 17:07, Guillermo Cadavid (<cadavidguillermo@yahoo.es>) escribió:
Buen día

Adjunto pago Julio Agosto

Cordialmente

Guillermo Cadavid H
cel 3117209350 **ACTA EDIFICIO LOS HERIES.pdf**
4127K

EDIFICIO LOS HEROES PH.

Acta N° _____

ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS

En el municipio de Rionegro, Departamento de Antioquia, siendo las 10:00 a.m. del día 31 de Marzo de 2022. por la plataforma virtual TEAMS, previa citación efectuada el día 15 de Marzo de 2022, ser reunió de manera ordinaria la Asamblea de Copropietarios del EDIFICIO LOS HEROES P.H.

ORDEN DEL DIA

1. Verificación del Quorum
2. Lectura y aprobación del orden del día
3. Elección del presidente y secretario de la asamblea general
4. Elección de la comisión para aprobar y firmar el acta (3 personas)
5. Dictamen del revisor fiscal
6. Análisis y aprobación de los estados financieros a diciembre 31 de 2021
7. Informe de la administración
8. Análisis y aprobación del presupuesto para la presente vigencia
9. Elección concejo de administración
10. Elección de Administrador y remuneración
10. Elección revisor fiscal y remuneración
11. Propositiones y varios

Desarrollo del Orden del día:

1. Verificación del Quórum.

A la reunión asistieron los siguientes copropietarios, en forma personal o por conducto de apoderado, los cuales representan el 83,45% de los coeficientes de la copropiedad.

ASISTENCIA ASAMBLEA LOS Héroes 2022							
LOCAL	LOCAL / OFICINA / APARTAMENTO	% COEFICIENTE COPROPIEDAD	PODER	COPROP	FIRMA	CEL	CORREO ELECTRONICO
X	101	Guillermo Cadavid	17,24%		✓	<i>Guillermo Cadavid</i>	
X	102-303	Antonio Uribe / Grupo Inmobiliario Artendar	22,76%		✓	<i>Antonio Uribe</i>	
X	103	Beatriz Jaramillo Zuluaga	9,85%	X	NO	<i>Beatriz Jaramillo</i>	
X	201-202	Patricia Jaramillo	4,14%	X		<i>Patricia Jaramillo</i>	
X	308	Funesa - Nicolas Jaramillo	5,53%		✓	<i>Nicolas Jaramillo</i>	
X	301-302	Colmedicos	11,07%			<i>Camilo Franco</i>	
X	401-402	Camilo Franco	4,14%		X	<i>Camilo Franco</i>	
X	403	Guillermo Jaramillo	5,53%	X	NO	<i>Guillermo Jaramillo</i>	
X	501-502	RCN - Claudia Gomez	11,04%	X	NO	<i>Claudia Gomez</i>	
X	508	Adriana Moreno	5,52%			<i>Adriana Moreno</i>	
X	601	Carlos Gomez	2,07%		X	<i>Carlos Gomez</i>	311-535782 <i>carlogomez@losheroes.com</i>
X	602	Mary Luz Fianco	2,07%		X	<i>Mary Luz Fianco</i>	
X	603	Av Villas - Funesa	5,52%		X	<i>Funesa</i>	
X	701	Apartamento Dr. Perez	2,75%		X	<i>Dr. Perez</i>	
			100,01%				

21356 7250
 8135
 8345

2. L
e
c
t
u
r
a
y

aprobación del Orden del día.

Se da lectura al Orden de Día el cual se aprueba por unanimidad.

3. Elección de Presidente y Secretario de la Asamblea.

Se propone como Presidente el Señor Camilo Franco y como secretaria la señora Ana María Bedoya Taborda, nombramientos que son aceptados por unanimidad.

4. Elección de la comisión para aprobar y firmar el acta (3 personas)

Se eligen por unanimidad las siguientes personas: Señores Antonio Uribe, Nicolas Jaramillo y Juan David Pérez.

5. Dictamen del revisor fiscal

El señor Martín Cardona, Revisor Fiscal de la Copropiedad presenta el siguiente informe:

DICTAMEN REVISORIA FISCAL

EDIFICIO LOS HEROES P.H

NIT 490.929.883 - 4

Rionegro, Marzo 14 de 2022.

A la Asamblea general de Copropietarios

He examinado los Estados Financieros del EDIFICIO LOS HEROES P.H a corte Diciembre 31 de 2021, esto es, el Estado de la Situación Financiera y su correspondientes Estados de Resultados a Diciembre 31 de 2021. Dichos Estados Financieros son preparados bajo la responsabilidad de la Administración. Mi examen fue practicado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas y, en consecuencia, incluyó la obtención de la información necesaria para el cabal cumplimiento de mis funciones, las pruebas de los documentos y registros de contabilidad, así como otros procedimientos de auditoría que permitía examinarlos y expresar una opinión sobre ellos.

Atendiendo las normas de auditoría de aceptación general en Colombia, es necesario planificar y aplicar determinadas técnicas y procedimientos, para obtener cierto grado de seguridad sobre si los estados financieros son razonables. Una auditoría, además, incluye el examen, con base en pruebas selectivas, de la evidencia que respalda las cifras, las revelaciones de los estados financieros, la evaluación de las normas de contabilidad utilizadas, las estimaciones contables hechas por la administración, así como también, la evaluación de la presentación de los estados financieros en conjunto. Considero que mi auditoría proporciona una base razonable para fundamentar mi Opinión como Revisor Fiscal.

En mi opinión los Estados Financieros mencionados, presentan razonablemente la situación financiera del EDIFICIO LOS HEROES P.H al 31 de Diciembre de 2021 y los Resultados de sus operaciones durante el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas de contabilidad generalmente aceptadas en Colombia.

Además, basado en el alcance de mi examen, conceptúo que la contabilidad se lleva conforme a las normas legales y a la técnica contable y que la correspondencia y las comprobantes de contabilidad se conservan debidamente

Cordialmente,

Martin Adolfo Cardona G
MARTIN ADOLFO CARDONA GOMEZ

REVISOR FISCAL

T.P 61.366-T

6. Análisis y aprobación de los estados financieros a diciembre 31 de 2021.

Los estados financieros se aprueban por unanimidad, los cuales se detallan a continuación.

24/02/2022
HORA: 02:55 PM

PAGINA: 1 1

EXERCICIO FIN. ACABADO EM 2021
MÊS DE: DEZ-2021

GRANDE: GERAL - CATEGORIA: PATRIMONIO - CAIXA SIMPLADA
Data: dezembro de 2021

ATIVO		PASSIVO E PATRIMONIO			
01	ATIVO	136.149.984,00	01	PASSIVO	136.149.984,00
11	DISPONIBIL	322.804.205,00	21	DEBITOS POR PAGAR	133.474.102,00
1105	CAIXA	1744.352,00	2115	DEBITOS Y CARGOS POR PAGAR	133.474.102,00
1120	CAIXA GERAL	1744.352,00	212575	DEBITOS	133.474.102,00
11200	CONTAS DE BANCO	121.500.001,00	2165	RETRONCO DA CAIXA	133.474.102,00
112001	BANCO	120.351,00	216511	RETRONCO	133.474.102,00
11200501	CAIXA	120.351,00	216525	RETRONCO	133.474.102,00
112010	OPERACOES DE ARREDO Y NAVE	121.311.000,00	21652601	RETRONCO DE ARREDO EM	133.474.102,00
11201011	BANCAJURADA	121.311.000,00	21652610	RETRONCO DE VIGILANCIA EM	133.474.102,00
12	DEBITOS	111.332.408,00	2204	EMPRESA DE INDUSTRIA Y COMERC	133.474.102,00
1274	CONTAS POR PAGAR A SOCIOS Y	56.342.408,00	220401	INDUSTRIA DE INDUSTRIA Y COMERC	133.474.102,00
127401	A SOCIOS	56.342.408,00	22	OUTROS PASSIVOS	133.474.102,00
12740101	PRESTAMOS A PARTICULARES	56.000.000,00	2201	PATRONOS Y SOCIOS RELACION	133.474.102,00
1274010101	CON GARANTIA PENSIONAL	56.000.000,00	220101	DIRS	133.474.102,00
127401010101	PRESTAMOS	56.000.000,00	22010101	DEPOSITOS RECORRIDOS	133.474.102,00
12740101010101	CARGOS PATRONALES	56.000.000,00	2201010101	DIRS	133.474.102,00
1274010101010101	OTROS	56.000.000,00	220101010101	EMPRESA DE INDUSTRIA Y COMERC	133.474.102,00
127401010101010101	POLIZA DE SEGURO	56.000.000,00	2	PATRIMONIO	133.474.102,00
			20	RESERVAS	133.474.102,00
			2001	RESERVAS CONTRACTUALES	133.474.102,00
			200101	OTROS	133.474.102,00
			20010101	PARA FUTURAS CONTINGENCIAS	133.474.102,00
			2001010101	RESERVAS EM DEBITO	133.474.102,00
			200101010101	UTILIDAD DEL EJERCICIO	133.474.102,00
			20010101010101	UTILIDAD DEL EJERCICIO	133.474.102,00
			2001010101010101	UTILIDAD POR EXPOSICION A LA L	50,00
			200101010101010101	PERDIDA DEL EJERCICIO	50,00
			20010101010101010101	PERDIDA POR EXPOSICION A LA L	50,00
TOTAL ATIVOS		136.149.984,00	TOTAL PASSIVOS E PATRIMONIO		136.149.984,00

REPRESENTANTE LEGAL

REVISOR FISCAL O CONTROL

Martha Alfaro Cardona

COMPROBANTE DE PAGOS DE 2021
 017 001 000 000 000 000 000

CITAS DE RESULTADOS ACUMULADO HISTORICO
 Histórico al 01 de 2021

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	VALOR	
		ACTUAL	POSICIONES
-	VENTAS BRUTAS	577,677,200.00	100.00
-	DESCUENTOS	50.00	0.00
-	DESCUENTOS	50.00	0.00
-	VENTAS NETAS	577,627,200.00	100.00
-	COSTO MERCANCIA	50.00	0.00
-	UTILIDAD BRUTA	577,627,200.00	100.00
-	DEPRECIACION	50.00	0.00
-	ADMINISTRACIÓN	577,627,200.00	99.99
510000	DEPRECIACION	42,907,514.00	
510010	IMPORTE IMPRESOS Y RECARGOS	11,150,811.00	
510020	ALQUILER DE TRANSPORTES	1408,490.00	
510030	COMISIONES	1488,832.00	
510040	INTERESES SOCIAL OBLIGATORIA	57,110.00	
510050	PRIMA DE CLAVILLEROS	1788,892.00	
510060	VACACIONES	5227,492.00	
510070	APORTES APL	1142,600.00	
510080	APORTES A ENTIDADES PUBLI	1108,868.00	
510090	APORTES A U.P.	5713,768.00	
510100	APORTES CASAS DE CUMPLER	1234,100.00	
510110	APORTES I.C.E.F.	1171,000.00	
510120	OTROS	1117,100.00	
510130	REVISORIA FISCAL	10,000,000.00	
510140	REVISORIAS CONTABILIDAD	54,000,000.00	
510150	REVISORIAS ADMINISTRACION	19,600,000.00	
510160	COMARCA A. FONDO FINANCI	1455,547.00	
510170	RENTAS DE TERRENO	57,274,591.00	
510180	ASIA Y VIGILANCIA	5072,250.00	
510190	SERVICIOS GENERALES	11,203,413.00	
510200	SERVICIO DE VIGILANCIA PR	107,510,812.00	
510210	SERVICIO ASEO GENERAL	15,630,754.00	
510220	ALUMBRADO Y ALcantarillas	1721,472.00	
510230	ENERGIA ELECTRICA	14,400,872.00	
510240	INSTALACION DE ALARMA	11,104,615.00	
510250	VIGILANCIA - MONITOREO AL	510,500.00	
510260	RENTAS DE ASEO Y CARTE	1400,510.00	
510270	OTROS PAPELERIA Y OTRO	1111,000.00	

ESTADOS DE RESULTADOS PERIÓDICOS
 N° 14. 800.000.000-4

ESTADO DE RESULTADOS ALMACENADO DISCREMINADO
 Diciembre 31 de 2021

CANTIDAD	VALOR	
	ACTUAL	PORCENTAJE
31255 INFLUENCIAS	\$13,900.00	
5033504 ALIQUOTOS DE INFLUENCIA	\$17,000.00	
5133500 PAGO RETENCIONES SOCIALES	\$179,600.00	
- Ventas		10.00
- Otros Ingresos	\$189,457.00	0.21
3803503 GASTOS BANCARIOS	\$173,344.00	
310500 INTERESES	\$1,000.00	
3105501 DIFERENCIA PAGO AFHOV	\$1,500.00	
3105503 DIFERENCIA PAGO TRIBUTOS	\$4,100.00	
- Otros Gastos		10.14
- Utilidad operativa	\$165,233.00	0.21
- Otros Ingresos	\$1,744,347.00	2.15
4105503 INTERESES	\$1,700,100.00	
4105501 DIFERENCIA PAGO AFHOV	\$2,042.00	
4105502 DIFERENCIA PAGO IMPUESTOS	\$500.00	
4105504 SUMINISTRO DE GASTOS Y GAS	\$100.00	
4105505 ALIQUOTOS RETENCION AFHOV	\$100,000.00	
- Otros Gastos		
- Utilidad con Exp. Inflación	\$0.00	0.00
- Utilidad antes de impuestos	\$1,746,580.00	2.15
- Impuestos	\$0.00	0.00
- Utilidad Neta	\$1,746,580.00	2.15

Manlio Adolfo Cardona C.

Dentro de los estados financieros se detalla el tema de la CARTERA MOROSA, así:

El señor tiene Antonio Uribe tiene pendientes por conciliar dos cuotas de administración del año 2021 por valor de \$2.700.000 aproximadamente, cuyos soportes de pago, a pesar de la gestión de administrador con la Agencia que administra el bien no sido posible de conseguir; se solicitó al propietario hablar con dicha Agencia para que entregué los soportes de todo el año 2021 pues los soportes que ellos envían, aunque son del año 2021 no corresponden a los dos

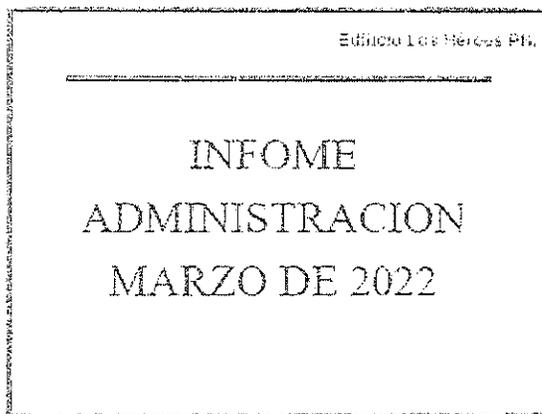
periodos faltantes, máxime que ya se revisaron los extractos bancarios y esas cuota definitivamente no tiene soporte de pago porque la deuda no coincide.

El saldo de Coimedicas que es el otro valor representativo en la cartera, que asciende a \$1.147.000 aproximadamente, cartera que está en proceso de conciliación.

La cartera morosa tiene, adicionalmente, otros saldos menores que se han ido ajustando pues son saldos pequeños.

7. Informe de la administración.

El Doctor Pablo Sanín pone a consideración de los Asambleístas su informe de gestión el cual es como sigue:



Edificio Los Mercés PH.

CONCEJO DE ADMINISTRACION

PRINCIPAL	JURADO	UBICACION
JUAN CARLOS PEREZ	PRESIDENTE	PARITALMENTO
MATIAS DE LA	INTERPRETANTE	DE TALLA Y LUGAR
YLL JOHANN ALONSO	VOCALES	DE CALIFICACIONES
REPRESENTANTE LEGAL	REVISOR FISCAL	INSTRUMENTACION
ADMINISTRADOR		
PAULO ERMINI		

MANTENIMIENTO
- TECHO ANTES



9

MANTENIMIENTO
- TECHO ANTES



10

MANTENIMIENTO
- TECHO ANTES



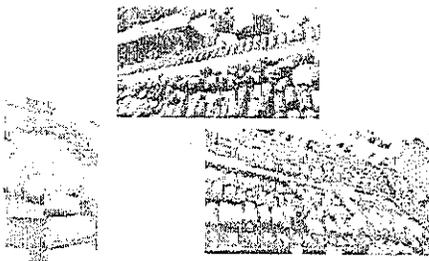
11

MANTENIMIENTO
- TECHO ANTES



12

MANTENIMIENTO
- TECHO PROCESO DE EJECUCION



13

MANTENIMIENTO
- TECHO ACTUAL DESPUES DEL PROCESO DE IMPERMEABILIZACION



TECHO INTERIOR PUNZADO CON CEMENTO Y
AGUAFORNOS PARA EL PUNZADO DEL CEMENTO
CENTRALIZADO PARA LA IMPERMEABILIZACION
DEL CEMENTO

14

ARTÍCULO 23. Modificación de coeficientes. La asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos:

1. Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación.

2. Cuando el edificio o conjunto se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexasen al mismo.

4. Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad.

NOTA: observo un error en el coeficiente de los locales pues el de mayor área tienen asignado un coeficiente menor al de menor área, lo cual debería ser a contrario.

Para determinar los módulos de contribución y ponderación sería necesario conocer el presupuesto y su distribución.

Artículo 15°. OBLIGACIONES. Numeral 2°. Inciso final: Los propietarios de los locales ubicados en el primer nivel están exceptuados de contribuir al pago de las expensas sobre mantenimiento y reparación de escaleras que suben a los otros niveles, por no utilizarlas.

Debe revisarse si este aparte del Reglamento se respeta en el cobro de las cuotas de administración, porque así debería estar establecido, también para el aseo, la vigilancia, la portería y otros rubros.

Artículo 19°. Debe establecerse en Manual de Convivencia porque esta regulación ya está obsoleta.

Artículo 21°. PRESUPUESTO. Debe modificarse porque los coeficientes deberán calcularse con módulos de contribución y factores de ponderación a la luz de lo establecido en los artículos 25, 26, 27 y 29 de la Ley 675 de 2001, sobre todo en temas de Coeficientes y Presupuesto.

Artículo 26° y siguientes. ORGANOS DE ADMINISTRACIÓN. ASAMBLEA, CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ADMINISTRACIÓN. A partir de la entrada en vigencia de la Ley 675 de 2001 estos órganos colegiados tienen una regulación expresa que debe acatarse por tratarse de normas de orden público.

Artículo 33°. QUORUM. Deberá adaptarse a lo consagrado en el artículo 45 de la Ley 675 de 2001 sobre quorum y mayorías.

Artículo 36°. REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA. Deberá adaptarse a lo consagrado en la Ley 675 de 2001 sobre Presidente y Secretaría para las Asambleas.

Artículo 46°. La Ley 675 tiene establecidas las funciones del administrador en sus artículos 50 y siguientes.

CLAUSULAS DEL REGLAMENTO CON LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY 675 DE 2001 -RPH VIGENTE-

Muchos de los artículos son una transcripción de la Ley 675 de 2001 pero existen artículos que van en contravía de esta norma, pero que no le restan validez al documento en general, sólo requieren ser ajustados. Un ejemplo de ello es el siguiente:

Artículo 38°. Parágrafo. Los votos en la Asamblea deben estar establecidos claramente en el Reglamento esos votos adicionales por cada 20 metros es ilegal.

Ahora bien, con respecto a los coeficientes si existen vacíos normativos, así:

Artículo 13°. COEFICIENTES. Después de revisados ambos reglamentos se establecen las siguientes diferencias en los coeficientes: CUADRO 1

INMUEBL E.	AREA	COEF. X ÁREA	COEF. RPH 1	COEF. RPH 2	DIF. RPH1	DIF RPH 2
LOCAL 1	132,91	9,98444977	22,00	17,24	-12,02	-7,26
LOCAL 2	86,7	6,51306745 2	27,00	17,24	-20,49	-10,73
LOCAL 103	8	0,60097508 2	1,00	0,68	-0,40	-0,03
LOCAL 201	22,5	1,69024241 8	4,00	2,07	0,69	-0,38
LOCAL 202	25,65	1,02667635 7	1,00	2,07	0,93	-0,14

porque si así fuera los coeficientes corresponderían a las cifras establecidas en el cuadro 1, COLUMNA 3.

ARTÍCULO 13º COEFICIENTES DE COPROPIEDAD: Art. 25 de la Ley 675/01, determinarán: a.) La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados, sobre los bienes comunes del edificio. b.) El porcentaje de participación en la Asamblea de propietarios. c.) El índice de participación. (Módulos de contribución) con fines de cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias con destino a la conservación y reparación de los bienes comunes, así como al pago anual de la Prima del seguro de incendio. Se conservan los porcentajes o coeficientes de copropiedad o Módulos de contribución, en proporción al área privada total de cada inmueble con relación al área privada total del edificio, siendo los mismos que se establecieron en la Escritura N° 1.724 de Octubre 07 de 1.982 de la Notaría Décima de Medellín, debidamente anotada en la Oficina de Registro de II. PP. de Rionegro.

PARÁGRAFO 2º SECTORES Y MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN:
Habida cuenta de que en el edificio de uso mixto, "Los Héroes Propiedad Horizontal" los bienes y áreas de dominio común pertenecen en su totalidad a todos los copropietarios, en proporción a coeficiente de copropiedad establecido para cada inmueble, éste será equivalente al Módulo de contribución. (Art. 31º Ley 675/01) = = = =

Lo anterior con el objeto de solicitarle a la Asamblea aprobar que se estudie la reforma del Reglamento de la copropiedad en temas tan sensibles como los coeficientes.

Después de la presentación del tema la Asamblea decide:

LOCAL 203	102,49	7,69924202	4,00	5,52	3,70	2,18
LOCAL 301	89,5	6,72340873 1	3,50	5,52	3,22	1,20
LOCAL 302	72,56	5,45084399 4	3,00	5,52	2,45	-0,07
LOCAL 303	143,32	10,7664686	5,00	5,52	5,77	5,25
LOCAL 401	22,5	1,69024241 8	1,00	2,07	0,69	-0,38
LOCAL 402	26,65	2,00199824 2	1,00	2,07	1,00	-0,07
LOCAL 403	62,93	4,72742023 9	3,00	5,52	1,73	-0,79
LOCAL 501	89,5	6,72340873 1	3,50	5,52	3,22	1,20
LOCAL 502	72,56	5,45084399 4	3,00	5,52	2,45	-0,07
LOCAL 503	143,32	10,7664686	5,00	5,52	5,77	5,25
LOCAL 601	22,5	1,69024241 8	1,00	2,07	0,69	-0,38
LOCAL 602	25,65	1,92687635 7	1,00	2,07	0,93	-0,14
LOCAL 603	62,93	4,72742023 9	10,00	5,52	-5,27	-0,79
APTO 701	119	8,93950434 6	4,00	2,75	4,94	6,19
	1331,17	100	100	100,01	0,00	-0,01

Estas diferencias pueden deberse a que se afirma que el coeficiente se establece por módulos de contribución, pero no se detalla su aplicación práctica en la forma en que se calculan los coeficientes.

Ninguno de los dos cuadros de coeficientes que aparecen en los dos Reglamentos obedecen a lo establecido en el artículo 13 del Reglamento que consagra que "Se conservan los porcentajes o coeficientes de copropiedad o módulos de contribución, en proporción al área privada total de cada inmueble con relación al área privada total del edificio"

inicial, sobre todo por integración o segregación de los locales inicialmente sometidos al Régimen de P.H. -Parágrafo del artículo 7°-

Artículo 11°. COEFICIENTES: Los coeficientes de participación en las expensas comunes deberán adaptarse a lo establecido en la Ley 675 en lo relacionado con módulos de contribución y factores de ponderación en las cuotas de administración, así:

Ley 675 de 2001, Artículo 3°. DEFINICIONES: Coeficientes de copropiedad: Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-522 de 2002.

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.

CAPITULO VII. De los coeficientes de copropiedad, ARTÍCULO 25. Obligatoriedad y efectos. Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán:

- 1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio o conjunto.*
- 2. El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-522 de 2002.*
- 3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento.*

ARTÍCULO 26. Determinación. Salvo lo dispuesto en la presente ley para casos específicos, los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto. El área privada libre se determinará de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal, en proporción al área privada construida, indicando los factores de ponderación utilizados. Parágrafo. Para calcular el coeficiente de copropiedad de parqueaderos y depósitos, se podrán ponderar los factores de área privada y destinación.

ARTÍCULO 27. Factores de cálculo en edificios o conjuntos de uso mixto y en los conjuntos comerciales. En los edificios o conjuntos de uso mixto y en los destinados a comercio, los coeficientes de copropiedad se calcularán de acuerdo con un valor inicial que represente una ponderación objetiva entre el área privada y la destinación y características de los mismos. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán expresar en forma clara y precisa los criterios de ponderación para la determinación de los coeficientes de copropiedad. PARÁGRAFO. El referido valor inicial no necesariamente tendrá que coincidir con el valor comercial de los bienes de dominio particular.

El presupuesto así presentado queda aprobado por unanimidad

9. Elección Concejo de Administración

La plancha conformada por JUAN DAVID PEREZ, ANTONIO URIBE Y CLAUDIA GÓMEZ ARIAS es puesta en consideración y aprobada por unanimidad.

10. Elección de Administrador y remuneración

Se delega en el Consejo el nombramiento del administrador, ante la renuncia del actual y teniendo en cuenta que no existen hoy candidatos para hacer la selección. El término para esta selección es de 30 días. La remuneración del administrador son 762.000 con aumento del IPC, conforme al aumento aprobado al presupuesto. La propuesta es aprobada por unanimidad.

11. Elección Revisor Fiscal y remuneración

Se reelige al contador Martín Cardona con una remuneración de medio salario mínimo mensual. Esta elección queda en firme por unanimidad con la remuneración ya establecida.

12. Propositiones y varios

TEMA COEFICIENTES:

A nombre del señor Guillermo Cadavid copropietario del local 101 del Edificio se presenta una propuesta de reforma del Reglamento de copropiedad horizontal en el tema de coeficientes y de ser posible en otros temas que requieren de ajuste, teniendo en cuenta lo siguiente:

**CLAUSULAS DEL REGLAMENTO INICIAL FUERON
OBJETO DE MODIFICACIÓN CON LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA
LEY 675 DE 2001**

Artículo 7º . DELIMITACIÓN Y DESTINACIÓN: Deberá revisarse que el Edificio conserve actualmente los accesos, linderos, ingresos y destinación

	ITEM	VALOR 2021	VALOR 2022	PRESUPUESTO MES	PRESUPUESTO ANUAL
	IMPREVISTOS	8.475.111	77.577.523		
GASTOS	VEREDAS	5.750.600	45.000.698	5,62%	
	ALAJIBE	109.033	1.508.399		
	INVESTOS	190.000	2.290.000		
	ASEO	400.000	4.800.000		
	IMPLEMENTOS ASEO	25.000	300.000		
	FUMIGACION		380.000		
	MITO ELECTRICOS	50.000	500.000		
	NAVIDAD INST Y DESINT		600.000		
	ADMINISTRACION	800.000	9.600.000		
	REUNION / ASAMBLEA		200.000		
	CONTABILIDAD	400.000	4.800.000		
	REVISORIA FISCAL	500.000	6.000.000		
	PAPELERIA	30.000	360.000		
	SERVICIOS PUBLICOS	421.668	5.060.016		
	IMPREVISTOS	62.046	744.557		
	VALOR TOTAL	7.520.000	82.042.665	6.836.839	82.042.665

Frente al presupuesto se hacen las siguientes anotaciones:

Esta copropiedad no incluye la póliza de seguros en el presupuesto, ella se cancela con una cuota extra y así se seguirá cobrando por decisión de esta asamblea, teniendo muy presente que no se presente un infraseguro para evitar que en caso de un siniestro no haya dinero suficiente para reconstruir el edificio.

El seguro se contratará con valor asegurable de \$2.000.000.000 y el valor de la prima se cobrará como cuota extra y se cuadrará la contabilidad porque hoy ella hoy esta como un gasto. Propuesta aprobada por unanimidad.

La cuota de administración aumentará en un porcentaje del 5,62% retroactivo al 1º. de enero de 2022 y se establece que, en adelante, a partir del año 2023, la cuota aumentará con el IPC y si la asamblea determina un porcentaje diferente, el ajuste se hará en el mes siguiente a la asamblea. Propuesta aprobada por unanimidad.

En este momento el administrador informa sobre su renuncia a la administración y solicita que se proceda a nombrar su reemplazo

periodos anteriores y al principio pagaba puntualmente, pero desde hace un tiempo viene en mora.

Se solicita la gestión de cobro del saldo de este crédito que a la fecha es de \$5.000.000 más intereses, con el embargo de una camioneta que tiene a su nombre.

El respaldo de esta deuda es un pagaré al que se le han hecho abonos.

El local del señor Nicolás Jaramillo linda con un parqueadero que está generando una humedad, cuyo costo fue de \$2.200.000 detallado en la impermeabilización del muro medianero. Se solicita cubrir este gasto para que lo que se propone afectar el Fondo de Imprevistos y proceder a demandar al vecino porque es él el que está causando el perjuicio. El vecino cubrió el 50% de esta reparación y se le deja al administrador la tarea de efectuar el debido proceso de cobro.

Se deja claro que ningún propietario puede hacer reparaciones en las zonas comunes sin contar con la administración o la asamblea. Se le deja al administrador la tarea de revisar las zonas comunes de la copropiedad, sobre todo, el cerramiento para verificar que no causemos perjuicios a terceros o ellos a nosotros.

8. Análisis y aprobación del presupuesto para la presente vigencia

El presupuesto para la presente vigencia se elaboró de acuerdo con el plan de obras y servicios que se han programado para el presente año. El presupuesto se divide en dos partes: una para el funcionamiento de la administración y otra para el pago de los servicios comunes.

El presupuesto para el funcionamiento de la administración se elaboró de acuerdo con el plan de obras y servicios que se han programado para el presente año. El presupuesto se divide en dos partes: una para el funcionamiento de la administración y otra para el pago de los servicios comunes.

El presupuesto para el funcionamiento de la administración se elaboró de acuerdo con el plan de obras y servicios que se han programado para el presente año.

El tema del techo, el trabajo se hizo completo con caminaderos para facilitar las reparaciones. Este trabajo está presentando averías por el tema de las palomas, la administración hará uso de la garantía del trabajo para corregir los problemas actuales.

La pintura de la fachada se demoró más de lo programado debido al tema de la lluvia, requiriéndose, incluso modificar con el municipio el término de duración de esta actividad.

Los avisos de la fachada ya fueron retirados y se están cotizando unos avisos más acordes con la realidad actual del municipio. Cada aviso costaría \$450.000 más la instalada \$200.000, lo que significa que serán muy costosos.

Se pensó en otro aviso general que también sale muy costoso por lo que se deja a consideración de los asambleístas hacer los avisos como mejor se acomode al edificio.

La fachada ya se está descascarando debido a las jardineras que causan humedad, por lo que se solicita el retiro de las mismas, para evitar la desmejora de este trabajo.

Los 50 millones que se recogieron de cuota extra para el tema de arregios se invirtió así:

Techo: \$27.842.785

Fachada \$21.447.000

Aviso principal \$310.000

Póliza de seguros: 3.989.976

Para un total de \$53.499.637

El faltante de \$3.499.637 se canceló con la recuperación del crédito William Quintero por valor de \$5.000.000, crédito que se fundamenta en un préstamo efectuado por excedentes de la copropiedad de

PRIMERO. El administrador y la señora Ana María Bedoya Taborda se reunirán para revisar los coeficientes actuales, aplicando módulos de contribución conformes a la realidad de la copropiedad.

SEGUNDA. Existe un acuerdo que no sea general es a todos los copropietarios por lo que se ajustarán los módulos de contribución.

TERCERO. Después de obtener unos coeficientes actualizados estos se socializarán con el propietario para su aprobación.

TEMA NUEVO LOCAL EXTERNO PANADERIA

Se le solicita al propietario del local 101 para que revise minuciosamente que los inquilinos de su local cumplan con todos los requisitos para el funcionamiento de la panadería allí montada.

TEMA PATIO DE LA FUNDACIÓN

Se revisa el Reglamento para verificar que el patio que tiene la Fundación es una zona privada por lo que son ellos los que deben realizar el mantenimiento y no la copropiedad.

No habiendo más temas o proposiciones para debatir, se cierra la asamblea a siendo la 1:30 p.m.

CAMILO FRANCO
Presidente

ANA MARIA BEDOYA TABORDA
Secretaria

COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA

ANTONIO URIBE
NICOLAS JARAMILLO

440343355

Juan David Pérez

JUAN DAVID PÉREZ

[Faint, illegible text]



Ana María Bedoya <anamariab1968@gmail.com>

RECURSO DE APELACIÓN CONTRA EL AUTO QUE RECHAZA LA DEMANDA

1 mensaje

Ana María Bedoya <anamariab1968@gmail.com>
Para: ed.losheroes@gmail.com

31 de agosto de 2022, 20:37

Buenas noches:

Remito para su conocimiento.

Ana María Bedoya Taborda

Abogada

Dirección: Calle 37 No. 53.185, Rionegro

Celular: 3007853269

 **Apelación para el Edificio Los Héroes.pdf**
1385K

RECURSO DE REPOSICIÓN 05615310300220220017100

SL Legal Abogados SAS <sl.legalsas@gmail.com>

Mié 07/09/2022 15:46

Para: Oficina Reparto Centro Servicios Judiciales - Antioquia - Rionegro
<csarionegro@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Juzgado	02° CIVIL CIVIL DEL CIRCUITO DE RIONEGRO
Radicado	2022 - 171
Demandante	LUIS RICARDO LEÓN SALAZAR BUILES LUIS RICARDO SALAZAR ARCILA
Demandado	HH GRUPO EMPRESARIAL S.A.S Y OTRO
Asunto	RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACIÓN
Adjunto	1 PDF

Buenas tardes,

Por medio de la presente, me permito radicar el memorial que adjunto.
Feliz día.

Cordialmente,

--

SEÑOR
JUEZ SEGUNDO (02°) CIVIL DEL CIRCUITO DE RIONEGRO
E. S. D.

RADICADO : **2022 – 171**
ASUNTO : RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACIÓN
PROCESO : VERBAL
DEMANDANTE : RICARDO LEÓN SALAZAR BUILES
LUIS RICARDO SALAZAR ARCILA
DEMANDADO : H.H GRUPO EMPRESARIAL S.A.S
ALIANZA FIDUCIARIA S.A

SANTIAGO ARANGO ESPINOSA, mayor de edad, vecino de Medellín abogado titulado, identificado con la Tarjeta Profesional No. 201.030 del Consejo Superior de la Judicatura y cédula de ciudadanía No. 8.356.910 de Envigado, actuando en calidad de apoderado especial de la sociedad HH GRUPO EMPRESARIAL S.A.S, identificada con NIT No. 900.764.462 – 2, por medio del presente me permito interponer recurso de reposición en contra del auto del 01 de septiembre de 2022 y notificado por estados el día 2 de septiembre, auto por medio del cual se decretó la inscripción de la demanda sobre la matrícula mercantil No. 21 – 519458 – 12 de la Cámara de Comercio de Medellín para lo cual me fundamento en lo siguiente:

Doctrinal y jurisprudencialmente se ha establecido que las medidas cautelares están sujetas a algunos principios como lo son:

- a. **Principio de legalidad:** *No existe medida cautelar sin una ley previa que la autorice. En esto consiste el principio de legalidad de las cautelas, lo que no significa necesariamente que sea el legislador quien determine todas y cada una de las medidas cautelares posibles. Quiere ello decir que es el legislador, en ejercicio de su libertad de configuración normativa, el que determina si en un determinado proceso caben o no medidas cautelares, y eventualmente cuáles. Si no las habilita el juez no puede ordenarlas porque, de hacerlo, violaría el principio de legalidad. Más aún, aunque el legislador reglamente distintas cautelas, el juez sólo podrá ordenar en un determinado juicio las que sean permitidas en él, o las que el propio juzgador considere cuando la ley lo autorice para proceder de este modo. Ahora bien, a este principio no le sigue necesariamente que el legislador deba señalar las cautelas que proceden; bien puede "delegarle" esa tarea al juzgador, sin que por ese motivo pueda afirmarse que se trata de una excepción al principio de legalidad. Con otras palabras, el principio de legalidad no supone ni reclama la taxatividad de las medidas. Esta es una opción del legislador, por lo que puede afirmarse, sin asomo de duda, que también en las apellidadas medidas cautelares innominadas se refleja el principio en cuestión, porque si el juez puede proceder de ese modo, es porque la ley lo ha autorizado.*

- b. **Apariencia de buen derecho:** *Por regla general, toda medida cautelar tiene como fundamento la plausibilidad del derecho objeto de la pretensión (fumus boni iuris), merecimiento que, es lo usual, despunta de las pruebas aportadas con la demanda. Si el derecho cuya protección o satisfacción se reclama luce factible o probable; si el juez encuentra que el soporte probatorio da pie para considerar –prima facie- que la pretensión eventualmente podría ser concedida; si, en fin, la reclamación ofrece una apariencia racional de buen derecho, es viable decretar una medida cautelar, con apego a la autorización legal. La apariencia de buen derecho es, pues, el principio cardinal de las medidas cautelares, porque de una u otra manera legitima institucionalmente la decisión. Una cautela adoptada para respaldar o asegurar un derecho que se ofrece débil resulta arbitraria y, desde luego, constituye una notoria injusticia. Esa apariencia,*

como se anticipó, usualmente emerge de las pruebas aportadas por el interesado en la medida. Un arquetípico ejemplo de ello son las cautelas fuertes y robustas habilitadas en el proceso ejecutivo: si el demandante presenta el título de ejecución, podrá obtener un decreto de embargo y secuestro sobre bienes del deudor. Aquí el título da la apariencia de buen derecho (CGP, art. 599).

- c. **Peligro de mora judicial:** Todo proceso demanda tiempo. La justicia que se dispensa con precipitud puede tornarse en injusticia. El debido proceso, que es garantía constitucional, impone, además, el agotamiento de ciertas fases o etapas que no pueden ser desconocidas sin violentar tan caro derecho fundamental. Pero que la administración de justicia requiera tiempo no significa que este pueda volverse contra el derecho sustancial, al punto que, por gracia de él, la satisfacción del derecho conculcado se haga imposible por haberse modificado una determinada situación jurídica. El principio al que nos referimos busca, precisamente, evitar que la demora judicial, justificada o injustificada, impida la materialización del derecho sustancial, el cual, como se sabe, debe prevalecer en toda actuación.

En el presente asunto, es evidente la falta de apariencia de buen derecho, toda vez que dentro del proceso y en materia probatoria, se presentan las siguientes inconsistencias;

1. Los demandantes pretenden la resolución del contrato de promesa de compraventa suscrito el día 18 de octubre de 2016, y sus documentos posteriores, pese a que dentro de la Escritura Pública No. 2.080 del 22 de agosto de 2017, por medio de la cual se celebra el contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración simple – Fideicomiso Senderos de Fontibón, CLÁUSULA CUARTA. TRANSFERENCIA – Parágrafo Tercero, de manera clara, se renunció a la acción resolutoria:

"PARÁGRAFO TERCERO. RENUNCIA A CONDICIONES: La transferencia se hace de forma firme e irresoluble, por lo que las partes renunciaran al ejercicio de toda acción y/o condición resolutoria que se derive de la celebración del presente contrato. En especial renuncian al ejercicio de la acción y/o condición resolutoria que pueda derivarse del precio y la forma de pago."

2. En el "acuerdo de cumplimiento anticipado para contrato de promesa de compraventa", (documento, que también es aportado por la parte demandante), las partes de manera expresa acordaron y declararon cumplidas de manera anticipada, todas las obligaciones contenidas en el contrato de promesa de compraventa y otrosí suscritos.

Por esta razón, con la suscripción del mencionado acuerdo de cumplimiento anticipado, se estableció que los demandantes, cederían los derechos fiduciarios del Fideicomiso Senderos de Fontibón (Fideicomiso en la modalidad de Parqueo) a la sociedad HH GRUPO EMPRESARIAL y a cambio, una de las obligaciones sería que las personas allí descritas, (entre las cuales se incluyen los hoy demandantes y tres personas externas) serían vinculados al FIDEICOMISO LYPTUS VIS Y PREMIUM (Fideicomisos Inmobiliarios) en calidad de Beneficiarios de Área, de nueve (9) apartamentos, vinculación que se hizo efectiva.

Adicionalmente, y de manera conveniente, la togada Martha Pavas, omite mencionar dentro del escrito de la demanda, que en el lote de mayor extensión, predio objeto del presente proceso, actualmente se está desarrollando el Proyecto Inmobiliario antes mencionado, "Lyptus VIS" y Lyptus Premium", a los cuales, como

ya se mencionó, los demandantes se encuentran vinculados en calidad de Beneficiarios de Área por Canje, es de anotar, que los Fideicomisos, cuentan con patrimonio autónomos diferentes, y la presente demanda, afectaría a más de 300 personas, siendo estos terceros de buena fe exentos de culpa.

3. De igual manera, la Dra. Martha Pavas, no es clara, a la hora de establecer la manera en que se realizarán las restituciones mutuas, pues es IMPOSIBLE que tres personas (las cuales NO son parte del presente proceso) sean obligadas a restituir los bienes mencionados en el numeral 2.

Así mismo, omito mencionar, que al predio objeto del presente proceso, se le han invertido mas de 5.000 mil millones de pesos en trámites de licenciamiento y mutación de destinación el inmueble debido a la apertura y desarrollo del plan parcial, situación que será aclarada y ampliada dentro de la contestación de la demanda.

4. Los demandantes, actualmente, cuenta con el derecho a ejercer la acción cambiaria proveniente de los pagarés que le fueron suscritos en cumplimiento de la promesa de compraventa y otro sí.

Finalmente, es claro que la medida es desproporcionada, en cuanto se está solicitando la inscripción de la demanda en el establecimiento de comercio de la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A., pese a que, de manera errónea, la demandante integra de manera errónea el contradictorio, toda vez que, en el presente asunto, la sociedad Alianza Fiduciaria S.A actúa como vocera y administradora del Fideicomiso Senderos de Fontibón.

Por lo anterior, solicitamos señor juez, se sirva reponer el auto del día del 01 de septiembre de 2022 y notificado por estados el día 2 de septiembre, en el sentido de no decretar medida cautelar alguna en contra de las sociedades demandadas.

En subsidio apelo.

Atentamente,



SANTIAGO ARANGO ESPINOSA

Cédula de ciudadanía No. 8.356.910

Tarjeta profesional No. 201.030 del C.S. de la J