



**REPUBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD**  
 Medellín, trece (13) de octubre de dos mil veinte (2020)

Proceso	Verbal
Demandante	Hugo La Roche Largo
Demandado	Edificio Banco Santander P.H.
Radicado	05001 31 03 <b>013 2019 00316 00</b>
Decisión	Accede a la pretensión principal.
Sentencia No.	29
Asunto	La citación a la asamblea general de copropietarios en una P.H., debe hacerse de conformidad con el art. 39 de la ley 675 de 2001, porque esta prevalece sobre el reglamento del edificio, más aún, si este no está vigente.

De conformidad con el art. 278 del C.G.P., se procede a dictar sentencia anticipada, como quiera que lo que acá se resolverá, no precisa la práctica de prueba alguna, esto es, basta con las documentales ya adosadas al expediente y, por encontrarse reunidos los presupuestos procesales para decidir de fondo la controversia.

### I. ANTECEDENTES

En escrito presentado el día 8 de agosto de 2019, el demandante promovió proceso verbal mediante el cual se pretende la anulación del acta de asamblea general del 7 de junio de igual calendario, de la propiedad horizontal Edificio Banco Santander; por considerar que quebranta varias normas de la ley 675 de 2001.

Adujo, para lo que acá interesa, que la administración del edificio convocó a asamblea ordinaria de propietarios sin la debida antelación de 15 días (art. 39 ibídem), pues recibió citación, apenas el día 1º de junio. También, que se estableció una cuota por expensas, que no coincide en valor, a los coeficientes de propiedad de cada uno de los copropietarios del edificio (art. 25 ib.)

Con base en la pretensión principal, solicita que se ordene a quienes corresponda, la devolución de los excedentes y el pago de los faltantes respectivos; dado que las

cuotas que a través de los años se han venido pagando, no corresponden al valor que cada propietario debía asumir.

Para decidir bastan las siguientes,

## II. CONSIDERACIONES

La propiedad horizontal Edificio Banco Santander, fue constituida antes de la entrada en vigor de la ley 675 de 2001, esto es, mediante escritura pública No. 1001 del 28 de febrero de 1974, de la Notaría Quinta de Medellín, en la que se estableció su reglamento; posteriormente, modificado por la escritura pública No. 1612 del 14 de noviembre de 2002 de la Notaría Catorce de esta ciudad, ajustándose al nuevo régimen. El art. 25 de este último acto es del mismo tenor del art. 39 de la ley en cita, a cuyas voces:

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

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

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

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

Sin embargo, blandió la parte llamada a juicio, que la convocatoria a la asamblea general de propietarios se realizó en los terminos del art. 24 del primer reglamento que reza así:

*“La Asamblea de Copropietarios se reunirá ordinariamente, por derecho propio, una vez al año, en el mes de Febrero, el día señalado por el Administrador en ese mes, mediante la citación de una carta enviada a cada propietario con no menos de ocho (8) días de antelación a la fecha de la reunión (...)”*

También citó el artículo 23 del nuevo reglamento que se refiere a la integración y alcance de las decisiones de este órgano de dirección. Es decir, que esta norma no reviste relevancia alguna de cara al carácter imperativo de las normas de derecho público, tal cual lo es la ley 675. La que sí la tiene, es la anterior trasuntada, porque es el argumento que enarbola la propiedad horizontal, cuando responde al hecho quinto del libelo genitor; de manera que allí confiesa sin son rojo alguno, que la convocatoria a la asamblea ordinaria de propietarios no se hizo al amparo de los mandatos del art. 39 de la ley 675 de 2001, sino de un reglamento derogado. Y que el demandante haya asistido al encuentro, no cambia las cosas, porque, la asamblea se realizó sin el cumplimiento de los requisitos legales, mismos que no están sujetos a la voluntad de las partes, así lo establece el art. 49 *ejusdem*:

*“Artículo 49. Impugnación de decisiones. El administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal.”*

Pues bien, el actor decidió impugnar las decisiones tomadas en la asamblea cuestionada, y como esta no ocurrió con el pleno de las formalidades legales, ella es ineficaz, no solo para quien la alega, sino para todos los copropietarios; de manera que no puede ser convalidada, ni con la presencia de todos los ellos.

Al margen de lo anotado, la asamblea se hizo el 7 de junio y el demandante indica que recibió citación, solo hasta el 1º de igual calenda, afirmación que no es negada por el Edificio; lo que significa que tampoco transcurrieron los 8 días que exige el art. 25 del anterior reglamento, valga decir, el ya derogado. Corolario, en todo caso, la citación a la asamblea ordinaria de copropietarios no se hizo ni de conformidad con la ley ni acorde con el reglamento invocado. Y es que entre el día primero y el día 7, no hay un término de 8 días, tan solo alcanzaron a transcurrir 4 días.

Puestas de tal modo las cosas, la pretensión primera principal del actor, tendiente a que se deje sin efectos el acta de asamblea general de copropietarios del 7 de junio de 2019, está llamada al éxito. Empero, no sucede igual con el resto de sus peticiones, esto es, la segunda y tercera consecuenciales; toda vez que el objeto de este proceso, no es otro que la verificación del acatamiento a las normas que regulan

la materia y del reglamento de la copropiedad. Además, la nulidad del acta aludida, solo suprime las decisiones que allí se tomaron ese día, y no fue en esta, precisamente, en la que se dispuso el pago de las expensas ordinarias con exclusión del coeficiente de propiedad, según lo revela el acta No. 51 del 7 de junio de 2019 que no da cuenta de esta determinación; hecho que daría lugar, a las devoluciones y pagos.

En este orden de ideas, la anulación del acta solo obedece a los motivos que se vienen de exponer, porque lo relativo al pago de las cuotas de administración sin consideración al coeficiente de propiedad, fueron decisiones que no se tomaron en la asamblea que acá se enrostra.

Lo dicho resuleve de paso las excepciones que alegó la parte demandada. Por último, el artículo 280 del C. G. del Proceso establece la obligación para el Juez de calificar la conducta procesal de las partes para, de ser el caso, deducir indicios de ella; pues bien, en el presente caso la asumida por las partes no deja ver indicio alguno que pueda revestir incidencia, de cara al sustento jurídico de la presente decisión.

### **III. DECISION**

Por lo expuesto, el Juzgado Trece Civil Del Circuito de Oralidad De Medellín, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

#### **FALLA**

**PRIMERO:** Declarar la nulidad del acta de asamblea ordinaria de copropietarios No. 51 del 7 de junio de 2019, del Edificio Banco Santander P.H., así como los actos que se deriven de las decisiones que en ella se tomaron, para lo cual se deben efectuar las respectivas anotaciones en el libro de actas de la citada copropiedad.

**SEGUNDO:** Se condena en costas a la parte demandada. Como agencias en derecho, se fija la suma de \$3.000.000.

NOTIFIQUESE



**MARIA CLARA OCAMPO CORREA  
JUEZ**

**Firmado Por:**

**MARIA CLARA OCAMPO CORREA  
JUEZ CIRCUITO  
JUZGADO 013 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

**6076c3feb54520fe6b4e7db5876a0f55ec4316cd7cf44653bfe926f21b5be633**

Documento generado en 12/10/2020 02:21:42 p.m.