



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Armenia (Quindío), veintisiete (27) de abril de dos mil veintitrés (2023)

Proceso:	Verbal-Impugnación actas de asamblea
Demandante:	Alexander Garcés Saavedra
Demandado:	Edificio Puerta del Sol
Radicado:	630013103002-2021-0125-00
Asunto:	Resuelve solicitud terminación proceso

OBJETO A DECIDIR

Resolver solicitud de terminación del proceso obrante en los documentos No. 32 y 33 del expediente digital.

ANTECEDENTE PROCESAL

La parte demandante en calidad de copropietario MI No. 280-178119 del Edificio Puerta del Sol de esta ciudad, ubicado en la calle 2 Norte No. 18 – 09, presentó impugnación de las decisiones contenidas en acta de asamblea de fecha 21 marzo de marzo del año 2021, cuyas pretensiones: “...*declare la nulidad absoluta de la aprobación al presupuesto de la vigencia 2021 realizado por la Asamblea Ordinaria del EDIFICIO PUERTA DEL SOL el pasado 26 de marzo de 2021...*”, además de *condenarse en costas y agencias en derecho a la contraparte...*”

Como soporte de tal pretensión considera el actor: “...*si se desea aplicar los coeficientes por módulos y no los generales por copropiedad, vía reforma al reglamento, se debían discriminar los servicios que a uno y otro sector correspondían. Esta propuesta la rechazó el máximo órgano colegiado de la copropiedad...*”, pues cuando se aprobó el proyecto de presupuesto, se discriminaron unos bienes y servicios para el sector de apartamentos y garajes y otros en conjunto con el sector comercial, aplicando para estos últimos el coeficiente por módulos y no el de copropiedad.

Que la referida aprobación genera “...*una carga injustificada del CINCUENTA Y SEIS POR CIENTO (56%) del valor de las administraciones del módulo comercial en comparación con los emolumentos que acostumbraban a cancelar, los cuales se liquidaban con el régimen general de coeficientes de*

copropiedad contenido en el artículo 31 del Reglamento de Copropiedad de la Propiedad Horizontal...”

Refiere la parte demandante que el reglamento de propiedad horizontal del EDIFICIO PUERTA DEL SOL adolece de no informar de manera expresa los servicios comunales de los que hace uso el módulo 3 de comercio, pues su cuerpo normativo no los enuncia.

Por su parte, en la contestación en la contestación de la demanda se propone la excepción de caducidad, libertad contractual y ausencia de para la prosperidad de las pretensiones. Al respecto indicó la apoderada judicial:

“...Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto, por lo tanto, el demandante no puede pretender pagar una cuota de administración inferior a la ordenada por la Asamblea General. Al establecer como norma general un régimen de mayorías simples o calificadas expresado mediante el coeficiente, el poder de veto (ius prohibendi), da lugar a que la mayoría decide en la toma de decisiones de la copropiedad, especialmente en este caso que hay lugar a una mayoría de asistentes que aprobó dicha decisión...”¹

Caso concreto

Revisado el documento mediante el cual se solicita la terminación, el despacho advierte el despacho que no cumple con los requisitos legales contenidos en el art. 312 del CGP, en tanto, la transacción implica un acto de disposición, porque en ella cada una de las partes cede parte del derecho que cree tener, luego no puede transigir sino la persona capaz de disponer de los objetos comprendidos en la transacción. De acuerdo a ello, el objeto del acuerdo no se ajusta al derecho sustancial que se enmarca en la ilegalidad del acto celebrado en asamblea General Ordinaria del Edificio, por medio del cual se aprobó el presupuesto de la vigencia 2021.

Tal como se puede ver el acto impugnado corresponde a una decisión que no sólo atañe al demandante, por lo que unilateralmente no pueden transigir un tema que fue aprobado en asamblea General Ordinaria donde participaron los propietarios de las unidades de vivienda que componen la propiedad horizontal del Edificio Puerta del Sol. Así las cosas, no se cumple con los requisitos exigidos de la norma citada al no ajustarse el acuerdo al derecho sustancial que se debate en este proceso.

Por lo expuesto, este despacho, NIEGA la terminación el proceso como lo solicitan las partes por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

De otra parte, y surtido el traslado de las excepciones tal como se dijo en la constancia que antecede, se dan las condiciones para fijar fecha y hora para la audiencia de que trata el art. 372 que se llevará a cabo, el día **04 de septiembre de 2023 a las 8:00 am en el siguiente enlace de acceso al expediente, así:**

¹ Documento 23 del repositorio digital.

<https://call.lifesizecloud.com/18005772>

En caso de inasistencia injustificada por el demandante, se tendrán por ciertos los hechos susceptibles de confesión que se fundan en las excepciones propuestas por el demandado; ante la ausencia del demandado se presumirá como ciertos los hechos susceptibles de confesión en la demanda; y en ausencias de ambas, se declarará terminado el proceso; se indica además que la inasistencia de los abogados o sus representados se sancionará con multa de 5 salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Se advierte a las partes que en el trámite de la audiencia se recepcionarán los interrogatorios de parte demandante y demandado.

Igualmente se advierte a las partes que en dicha audiencia se decretarán y practicarán las pruebas solicitadas.

NOTIFÍQUESE

HILIAN EDILSON OVALLE CELIS

Juez

Firmado Por:

Hilian Edilson Ovalle Celis

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 002

Armenia - Quindío

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: **d9b59fc780dc281daef130785b276b8c732876a6eb7d274fce9bc6fe36b42819**

Documento generado en 27/04/2023 01:35:46 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>