Radicado: 68001– 31-03-010-2023-00351-00
Proceso: VERBAL - IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEA
Demandante: JOSÉ RAMÓN VARGAS PIESCHACON.
Demandando: CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TAJAMAR -PH.

CONSTANCIA SECRETARIAL: Al despacho del señor Juez, a fin de resolver sobre la admisibilidad de la demanda. Para lo que estime conveniente proveer. Bucaramanga, 05 de diciembre de 2023. (SMGC)

CARLOS JAVIER ARDILA CONTRERAS
Secretario

Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Consejo Superior de la Judicatura
JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO
Bucaramanga – Santander

Bucaramanga, seis (06) de Diciembre de dos mil veintitrés (2023).

1.-Revisada la subsanación de la demanda VERBAL de IMPUGNACION DE ACTOS DE ASAMBLEAS instaurada por JOSÉ RAMÓN VARGAS PIESCHACON, a través de apoderado judicial, en contra de CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TAJAMAR - PROPIEDAD HORIZONTAL, se advierte que se ajusta en su generalidad a las disposiciones de Ley, en lo que tiene que ver con los requisitos de procedibilidad y competencia, motivo por el cual se dispondrá la admisión de esta.

2.- En cuanto a la solicitud de suspensión provisional del acto decisorio de la asamblea general extraordinaria de copropietarios del Conjunto Residencial ALTOS DE TAJAMAR PH, desarrollada de manera presencial el día siete (07) de octubre de 2023, lo siguiente:

- Conforme a la apariencia de buen derecho y atendiendo a la necesidad, efectividad y proporcionalidad de la medida, considera este despacho procedente DECRETAR LA SUSPENSIÓN PROVISIONAL de la decisión de aumentar la cuota de administración, con el incremento del salario mínimo, a partir del 1 de enero de 2024, por cuanto el parágrafo 1 del art. 39 de la Ley 675 de 2001 exige que tratándose de asambleas extraordinarias, en la convocatoria se insertará el orden del día y no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en esta.

  Revisada la convocatoria a la asamblea, se echa de menos que en el orden del día se haya incluido tópico alguno relacionado con el incremento de las cuotas de administración, denominadas por la Ley 675 de 2001 como expensas comunes ordinarias.

  En la convocatoria, en el orden del día se relacionó una cuota o expensa extraordinaria, pero estas son distintas de las expensas ordinarias.

  Por lo expuesto, en la asamblea no se podían tomar decisiones sobre el incremento de las cuotas ordinarias de administración.

  Valga precisar que las anteriores consideraciones no constituyen prejuzgamiento y tienen *carácter preliminar y provisional*, pues se emiten sin que se haya adelantado la práctica probatoria, lo que implica que en la sentencia que haya de emitirse la decisión puede variar o mantenerse, dependiendo de los resultados que arrojen las pruebas que se practiquen

en el proceso.

- SE NEGARÁ LA SOLICITUD DE SUSPENDER PROVISIONALMENTE la decisión de aprobar una cuota extraordinaria por los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2023. Lo anterior, por no encontrar vulnerados los arts. 35 y 39 de la Ley 675 de 2001 que son los que se aducen en la demanda como violentados.

  Frente al particular téngase en cuenta que según se reglamenta en el inciso 2 del art. 39 de la Ley 675 de 2001, la asamblea general se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten. El demandante arguye que los ítems en virtud de los cuales se aprobó la cuota extraordinaria no son imprevistos o urgentes, concediendo que a lo sumo el cambio de la tubería galvanizada lo sea, pero que en definitiva los demás no gozan de tales calidades.

  Para el despacho dichos argumentos no son de recibo, en la medida en que, si bien lo relacionado con los materiales contraincendio, gradas, arreglo de jardineras, cerramiento eléctrico, saltarín parque infantil y demás, pueden no ser imprevistos, lo cierto es que, según se argumentó por parte del presidente de la asamblea y según se deliberó por parte de múltiples copropietarios, los referidos tópicos sí revisten carácter urgente, apremiante, imperioso.

  Para el efecto téngase en cuenta que según la justificación que se esgrimió en la asamblea, en anteriores años no se han aprobado incrementos en las cuotas de administración, o los aprobados han sido insuficientes, lo que ha generado déficit en las finanzas de la propiedad horizontal. Según se esbozó en la reunión, ello ha impedido ejecutar obras prioritarias, lo cual representa riesgos para sus habitantes, aunado a que el conjunto se encuentra deteriorado.

  A juicio de este operador judicial, lo tratado se subsume dentro de las necesidades urgentes de que trata el art. 39 de la Ley 675 de 2002, pues de no abordarse con celeridad los deterioros en la planta física podrían exacerbarse, con los correlativos riesgos que ello implica para los moradores del conjunto. De tal suerte que las necesidades que motivaron la reunión extraordinaria de la asamblea sí se encasillan dentro de las que exige el ordenamiento jurídico.

  Por otra parte, no se observa transgredido el art. 35 ibídem, según el cual el cobro de expensas extraordinarias solo podrá aprobarse cuando los recursos del fondo de imprevistos sean insuficientes. Lo anterior, por cuanto según se disertó en la reunión, el fondo de imprevistos asciende a 40 millones de pesos, mientras que lo que se persigue recaudar con las cuotas extraordinarias se eleva a 150 millones de pesos, resultando claro que el fondo de imprevistos sí resulta insuficiente para acometer las obras y adquisiciones cuya materialización depende de las cuotas extraordinarias.

  Ahora bien, tal y como se explicó en el punto anterior, las anteriores consideraciones no constituyen prejuzgamiento y tienen *carácter preliminar y provisional*, pues se emiten sin que se haya adelantado la práctica probatoria, lo que implica que en la sentencia que haya de emitirse la

decisión puede variar o mantenerse, dependiendo de los resultados que arrojen las pruebas que se practiquen en el proceso.

Por lo anterior, el JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA,

RESUELVE.

PRIMERO. ADMITIR la demanda **VERBAL de IMPUGNACION DE ACTOS DE ASAMBLEA** instaurada por JOSÉ RAMÓN VARGAS PIESCHACON a través de apoderado judicial, en contra de CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TAJAMAR - PROPIEDAD HORIZONTAL, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO. DECRETAR la suspensión provisional de la decisión de aumentar la cuota de administración, con el incremento del salario mínimo, a partir del 1 de enero de 2024 y **NEGAR** la solicitud de suspender provisionalmente la decisión de aprobar una cuota extraordinaria por los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2023, tomadas en la asamblea general extraordinaria de copropietarios del Conjunto Residencial ALTOS DE TAJAMAR PH, desarrollada de manera presencial el día siete (07) de octubre de 2023.

TERCERO. NOTIFICAR a la parte demandada en la forma indicada en los artículos 291 y 292 del C.G.P si la notificación se hace a la dirección física señalada en la demanda, o según lo dispuesto en el art. 8 de la Ley 2213 de 2022 si la notificación se hace a la dirección electrónica.

CUARTO. **CORRER** traslado a la parte demandada por el término de veinte (20) días conforme el art. 369 del C.G.P., para que ejerza su derecho a la defensa, para lo cual envíesele copia de esta providencia y de la demanda junto con los anexos.

QUINTO. SE RECONOCE personería al profesional del Derecho ALCIMEDES ROMAN ALGUERO BRITO para que actúe dentro de las presentes diligencias como apoderado judicial de la parte demandante.

NOTIFÍQUESE,

Firmado Por:
Elkin Julian Leon Ayala
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 010
Bucaramanga - Santander

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: **a4e4d547ade27c050263dd889e89cec3248b81b14bd64e09043069e94ae7e898**
Documento generado en 05/12/2023 10:44:28 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica