

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

RADICADO No. 68001-31-03-010-2023-00106-00

Bucaramanga, veintidós (22) de enero de dos mil veinticuatro (2024).

Pasa el despacho a proferir sentencia de primera instancia, en el proceso verbal de IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEAS promovido por SONIA CLARA SERRANO GARCÍA, EVA REGINA GARCÍA BARRAGÁN, JAVIER ALBERTO RUEDA ZAMBRANO, ROCÍO REY GÓMEZ, ÁLVARO EDUARDO SÁNCHEZ ALFONSO, FERNANDO MAURICIO GÓMEZ GONZÁLEZ, DARWIN ALBERTO ALFONSO TORRES, ISABEL FERNANDA PEREA BLANCO y PILAR SERRANO GALVIS en contra del CONJUNTO RESIDENCIAL MONTEOLIVETO P.H.

1. SÍNTESIS DE LA DEMANDA Y SU CONTESTACIÓN.

Los demandantes solicitaron se declararan nulos los puntos 16 y 17 aprobados en la asamblea general ordinaria de propietarios del conjunto residencial MONTEOLIVETO P.H. llevada a cabo el 18 de febrero de 2023.

Como fundamentos de dicha pretensión se expusieron los que pueden sintetizarse así:

En lo relacionado con el punto 16 sobre revisión y aprobación del presupuesto de ingresos y gastos del año 2023:

Que se decidió por mayoría simple lo relacionado con la imposición de expensas comunes diferentes a las necesarias y el artículo 56 del reglamento de propiedad horizontal exige mayoría calificada; esto, en tanto la propuesta ganadora implicó la aprobación de expensas comunes diferentes a las necesarias, lo que a su vez genera en la práctica una disminución del uso y goce de las áreas comunes, en tanto el cuidado de la torre 3 pasa de un vigilante a un conserje, lo que significa que las áreas comunes no tendrán atención.

Que se aprobó un gasto para el pago de conserje de apoyo al sector turístico de la torre 3, desconociendo el capítulo 3 del reglamento de propiedad horizontal que determina la destinación a vivienda de los apartaestudios de la torre 3, por lo que dicho rubro no puede hacer parte de las expensas comunes necesarias.

Que la administración argumentó que la torre 3 tiene una destinación turística, lo cual es falso y no tiene asidero en el reglamento de propiedad horizontal, siendo dicho argumento el que se utilizó para nombrar un conserje y eliminar la vigilancia de dicha torre.

Que quienes contraten servicios de vigilancia con empresas sin licencia serán sancionados con multa según lo reglado en artículo 3 del decreto 356 de 1994.

Que se violentó el capítulo VII del reglamento de propiedad horizontal, artículo 21, literales a, b, tabla 1 de participación en gastos de acuerdo a criterios de ponderación de área privada; la tabla 2 de división de la copropiedad por coeficientes; la tabla 6 de sectores y módulos de contribución y participación en gastos de acuerdo con el criterio de rubros de presupuesto y sectores de la copropiedad; y la tabla 8 de porcentaje de participación en gastos de los apartaestudios.

Que también se violó lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley 675 de 2001.

Que se aprobó un rubro de "legales", a pagarse por asesoría legal, estimando los demandantes que ese servicio puede considerarse útil para el manejo administrativo de la copropiedad, pero no puede catalogarse como una expensa común necesaria según lo dispuesto en el literal 10 del artículo 3 de la Ley 675 de 2001.

RAD. 68001-31-03-010-2023-00106-00
PROCESO: VERBAL DE IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEAS
DEMANDANTES: SONIA CLARA SERRANO GARCÍA Y OTROS
DEMANDADO: CONJUNTO RESIDENCIAL MONTEOLIVETO P.H.
INSTANCIA: PRIMERA
DECISIÓN: SENTENCIA ANTICIPADA

Que la propuesta ganadora tiene inmersa la aprobación de honorarios por asistente de la torre 3, que se carga solo al presupuesto de gastos de los inmuebles de la torre 3, cuyas funciones no están determinadas en el reglamento ni en documento alguno.

En lo relacionado con el punto 17, lo siguiente:

Que en la elección de los integrantes del consejo de administración se presentaron vicios en la votación, pues según lo dispuesto en el artículo 60 del reglamento de propiedad horizontal debía hacerse de forma uninominal y se hizo de forma individual.

El conjunto residencial MONTEOLIVETO P.H. contestó la demanda oponiéndose a sus pretensiones, para lo cual esbozó los argumentos que pueden resumirse de la siguiente manera:

Que el mismo reglamento de propiedad horizontal en su artículo 19 señala dentro de los gastos ordinarios el de “legales y notariales”.

Que no se debatieron, ni se propusieron, ni se aprobaron expensas diferentes a las necesarias, ordinarias y comunes, toda vez que el presupuesto que se aprobó corresponde a gastos ordinarios del conjunto y se aprobó por la mayoría de los asambleístas con el 37,34 de la votación sobre un quorum del 66,88%.

Que para la aprobación del presupuesto del año 2023 era suficiente con la mayoría simple, pues corresponde a gastos ordinarios, sin que se hayan aprobado expensas diferentes a las necesarias, ordinarias y comunes.

Que el rubro de conserjería del punto 16 es una expensa común ordinaria, ya que dicho servicio es catalogado como tal en la tabla 6 del reglamento de propiedad horizontal “servicio de vigilancia, accesos y ronda”, por lo que se podía aprobar con una mayoría simple.

Que la decisión de cambiar la empresa COOVIG C.T.A. del acceso de la portería de la torre 3 al servicio de conserjería de la empresa Nacional de Servicios SM fue tomada por la asamblea y no por la administración. En ese orden, fue la propia asamblea la que aprobó el cambio de celaduría de la torre 3 a conserjería.

Que COOVIG C.T.A. sigue brindando los servicios de vigilancia y seguridad en el conjunto, prestando el servicio de ronda para la torre 3 y por sugerencia de esa misma empresa se instalarán cámaras en el área perimetral, en las áreas comunes del conjunto y en todos y cada uno de los pisos de la torre 3, manteniendo los niveles de seguridad de los residentes, lo que demuestra que no existe reducción del uso y goce de las zonas comunes.

Que la empresa de conserjería no presta ni ha remplazado el servicio de seguridad privada, en tanto la Empresa Nacional de Servicios SM presta servicios de conserjería de acuerdo a las necesidades del conjunto, para lo cual ha de tenerse en cuenta que los apartamentos torre 3, según el reglamento de propiedad horizontal, están destinados a vivienda y/o servicios de vivienda turística, lo que permite la contratación de conserjes, recepcionistas y afines.

Que la legislación Colombiana no establece la obligatoriedad de proveerse de mecanismos de vigilancia privada a los particulares y deja en libertad a los propietarios de disponer sobre la seguridad de sus bienes, tal y como lo dispone la sentencia C-995/2004 de la Corte Constitucional.

Que la supuesta tabla 1 de participación en gastos de acuerdo a criterios de ponderación de área privada no existe. Que lo mismo ocurre con las tablas 6 y 8.

Que las decisiones del punto 16 se tomaron según las tablas 5 y 6 del artículo 19 del reglamento de propiedad horizontal.

Que los elementos electrónicos que se utilizaron para la logística de la reunión no permitían que la votación se hiciera en una sola votación, ya que la botonera solo tenía 6 botones y los postulados eran más de 10 personas. Por ello, se decidió que pasara uno por uno y las personas votaron con el objetivo de que los que tuvieran más votación serían elegidos,

cumpléndose con el sistema uninominal del artículo 60 del reglamento de propiedad horizontal.

Que el presupuesto que se aprobó dispuso unos gastos exclusivos de la torre 3, lo cual se explica porque solo gozan de esos servicios en ese sector, para lo cual debe tenerse en cuenta que la torre 3 no asume otros gastos generales, como la celaduría del acceso de las torres 1 y 2, en tanto solo estas últimas reciben ese servicio.

Que lo anterior está soportado en el artículo 31 de la Ley 675 de 2001 y las tablas 5 y 6 del artículo 19 del reglamento, encontrando además respaldo en la sentencia C 738 de 2002, en la que se señala que no todas las expensas deben ser asumidas por todos los copropietarios, pues algunas son asumidas por los propietarios de determinados sectores.

2. CRÓNICA DEL PROCESO.

Por reunir la demanda los requisitos legales el 4 de mayo de 2023 se libró auto admisorio de la misma.

El conjunto residencial demandado fue debidamente notificado y el 16 de junio de 2023 allegó contestación de la demanda.

De dicha contestación se corrió el correspondiente traslado, el cual fue aprovechado por la parte actora, quien se pronunció mediante memorial del 23 de junio de 2023, procediendo luego el Despacho, mediante auto del 18 de julio de 2023, a fijar fecha para audiencia inicial y de instrucción y juzgamiento, disponiendo en el mismo auto tener como pruebas las documentales aportadas por la parte demandante y se decretó el interrogatorio de las partes.

3. PRUEBAS

Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 168 del CGP, se prescinde de la práctica de los interrogatorios decretados mediante auto del 18 de julio de 2023 por estimarse inútiles. En efecto, ante la verificación documental de los supuestos de hecho que soportan las pretensiones de la demanda, las pruebas decretadas se tornan innecesarias pues nada pueden aportar al esclarecimiento del debate. Frente al particular, en sentencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, Radicación No. 47001 22 13 000 2020 00006 01, MP Octavio Augusto Tejeiro Duque, se determinó que *“Si el iudex observa que las pruebas ofertadas son innecesarias, ilícitas, inútiles, impertinentes o inconducentes, podrá rechazarlas ya sea por auto anterior con el fin de advertir a las partes, o en la sentencia anticipada”*

4. ALEGATOS DE LAS PARTES.

En el presente caso se omitirá correr traslado para alegar pues el carácter anticipado de la sentencia supone la pretermisión de fases procesales previas que de ordinario deberían cumplirse, como la etapa de alegatos, lo que encuentra justificación en la realización de los principios de celeridad y economía procesal, tal y como lo ha determinado la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, entre otros, en sentencia SC2776 de 2018.

Adviértase en relación con lo expuesto que la citada corporación en sentencia del 27 de abril de 2020¹, señaló que cuando el fallo anticipado se emite de forma escrita -por proferirse antes de la audiencia inicial- *“no es forzoso garantizar la oportunidad para las alegaciones finales dada la ausencia de práctica probatoria”*.

5. VERIFICACIÓN DE LEGALIDAD.

El proceso que nos ocupa se ha tramitado por la vía procesal que la ley tiene prevista para el efecto, cumpliéndose a cabalidad con los presupuestos procesales de jurisdicción y competencia, no evidenciándose causal de nulidad capaz de invalidar la actuación surtida, por lo que la decisión que se proferirá será de mérito.

6. PROBLEMA JURÍDICO.

¹ Radicación No. 47001 22 13 000 2020 00006 01 MP Octavio Augusto Tejeiro Duque

RAD. 68001-31-03-010-2023-00106-00
PROCESO: VERBAL DE IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEAS
DEMANDANTES: SONIA CLARA SERRANO GARCÍA Y OTROS
DEMANDADO: CONJUNTO RESIDENCIAL MONTEOLIVETO P.H.
INSTANCIA: PRIMERA
DECISIÓN: SENTENCIA ANTICIPADA

El problema jurídico a resolver, según las particularidades propias de este proceso, se circunscribe a lo siguiente:

¿Se encuentran viciadas de nulidad las decisiones que constan en los puntos 16 y 17 del acta de la reunión de la asamblea general ordinaria de propietarios del CONJUNTO RESIDENCIAL MONTEOLIVETO P.H., celebrada el día 18 de febrero de 2023?

7. TESIS DEL DESPACHO.

La tesis que se sostendrá es que NO se presentaron los vicios que alega la parte demandante, como consecuencia de lo cual se desestimarán las pretensiones de la demanda. Lo anterior con fundamento en las siguientes:

8. CONSIDERACIONES.

Según lo dispuesto en el artículo 49 de la ley 675 de 2001 *“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”*.

Significa lo anterior que cuando las decisiones tomadas por las asambleas generales de propietarios, violen la ley o los reglamentos de propiedad horizontal, dichos actos podrán ser dejados sin efectos.

Con respecto a las partes del proceso, ostentará la calidad de demandante el administrador, el revisor fiscal o cualquiera de los copropietarios, en tanto que la calidad de demandado la tendrá la persona jurídica de la propiedad horizontal.

En el caso sub iudice, no se controvertió la calidad de propietarios de los demandantes SONIA CLARA SERRANO GARCÍA, EVA REGINA GARCÍA BARRAGÁN, JAVIER ALBERTO RUEDA ZAMBRANO, ROCÍO REY GÓMEZ, ÁLVARO EDUARDO SÁNCHEZ ALFONSO, FERNANDO MAURICIO GÓMEZ GONZÁLEZ, DARWIN ALBERTO ALFONSO TORRES, ISABEL FERNANDA PEREA BLANCO y PILAR SERRANO GALVIS, tal y como se desprende de los certificados de libertad y tradición aportados con la subsanación demanda.

Adicional a lo anterior, tratadistas como Ramiro Bejarano Guzmán en su libro sobre los procesos declarativos, arbitrales y ejecutivos, esboza que lo que se busca con este proceso es que no puedan demandar los que hayan votado afirmativamente el acto o decisión. En tal medida, podrán demandar los ausentes, los disidentes, e inclusive los que se hayan abstenido de votar o los que hayan votado en blanco.

En torno a este asunto, el extremo demandado no alegó ni acreditó que los demandantes carezcan de alguna de aquellas condiciones, por lo que se encuentra demostrada la legitimación en la causa por activa.

En cuanto a la parte demandada, con la subsanación de la demanda se aportó el certificado de existencia y representación legal del CONJUNTO RESIDENCIAL MONTEOLIVETO, por lo que se encuentra probada la legitimación la causa por pasiva.

El artículo 382 del CGP frente a la impugnación de actos de asambleas prevé:

“La demanda de impugnación de actos o decisiones de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado, solo podrá proponerse, so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo y deberá dirigirse contra la entidad. Si se tratare de acuerdos o actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de la inscripción.”

De lo expuesto resulta claro que la demanda solo podrá formularse dentro de los dos meses siguientes a la fecha del acto respectivo.

En el caso concreto, la reunión cuestionada se llevó a cabo el 18 de febrero de 2023, según se desprende del acta No. 06 de la referida fecha, la cual fue aportada con la demanda, en tanto que la demanda se formuló el 18 de abril del mismo año, según se aprecia en el acta individual de reparto obrante en el pdf No. 2 del expediente electrónico, de donde se desgaja que la demanda se formuló dentro del término previsto en la ley para ello.

Dilucidado lo anterior, procede el Despacho a analizar los reproches formulados en la demanda, adelantando desde ya que los vicios alegados no fueron acreditados.

Como defectos capaces de acarrear la nulidad deprecada, la parte actora señaló los siguientes:

Veamos primero lo relacionado con el punto 16 del acta, sobre revisión y aprobación del presupuesto de ingresos y gastos del año 2023.

- 1. Que la propuesta ganadora implicó: i) expensas comunes diferentes a las necesarias; ii) una disminución del uso y goce de zonas comunes; y iii) cambios que afectaron la destinación de los bienes comunes, por lo que su aprobación requería mayoría calificada como lo exige el art. 56 del reglamento de propiedad horizontal.

Frente al particular El Despacho se pronuncia de la siguiente manera:

En efecto los numerales 1 y 4 del art. 56 del reglamento de propiedad horizontal, aportado con la subsanación de la demanda, disponen que los cambios que afecten la destinación de los bienes comunes, la disminución del uso y goce de zonas comunes, así como la aprobación de expensas comunes diferentes a las necesarias, requieren mayoría calificada del 70%, tal y como lo prevén los numerales 1 y 3 del art. 46 de la Ley 675 de 2001.

No obstante, para este operador judicial el presupuesto aprobado en el punto 16 del acta de la asamblea no implicó la aprobación de expensas comunes diferentes a las necesarias.

Frente al punto téngase en cuenta que la Ley 675 de 2001 no definió las expensas comunes diferentes de las necesarias, pero sí definió las expensas comunes necesarias; así, la naturaleza de las primeras se obtiene mediante la contraposición con las segundas. De esta manera, expensas comunes no necesarias serán todas aquellas que no se subsuman dentro del concepto de necesarias.

Según el art. 3 de la Ley de propiedad horizontal, expensas comunes necesarias son *“Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos...”*

Según lo ya expuesto, expensas comunes diferentes a las necesarias serán todas aquellas que no encajen dentro de dicha definición. Veamos entonces en qué consistió el presupuesto aprobado:

En concordancia con lo consignado en el acta, la propuesta de presupuesto aprobada fue la número 3, que es igual a la propuesta 2, pero con un servicio de conserjería especial para la torre 3. En esos términos, la propuesta ganadora consistió en:

“Presupuesto 2: se proyectó sin servicio de gas para agua caliente común, con dos (2) servicios de vigilancia y la eliminación del servicio de jardinero; este oficio lo supliría para la Portería 1, en parte del tiempo, con el personal de piscina o jacuzzis en el sector correspondiente. El turno de vigilancia de ronda no se podría suprimir, ya que, este contempla servicio de ronda para los locales, que aportan al rubro. Por consiguiente, cada sector recibiría el servicio acorde al aporte en el rubro de servicio. Incremento cuota: 4,16%”

RAD. 68001-31-03-010-2023-00106-00
PROCESO: VERBAL DE IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEAS
DEMANDANTES: SONIA CLARA SERRANO GARCÍA Y OTROS
DEMANDADO: CONJUNTO RESIDENCIAL MONTEOLIVETO P.H.
INSTANCIA: PRIMERA
DECISIÓN: SENTENCIA ANTICIPADA

“Presupuesto 3: igualmente se proyectó como el anterior, pero adicionalmente, contempla un servicio de conserjería que estaría de forma especial para la Torre 3; dicho servicio sería más económico 1 turno vigilancia...portería 1, 1 turno de ronda...portería 1, locales y portería 2 1 turno de conserjería que estaría adecuado a la necesidad de servicio turístico especial para la condición de la Torre 3. Incremento cuota: 12,4%”

De lo antepuesto se desprende que el presupuesto contempló expensas destinadas a servicios de vigilancia, ronda, portería y conserjería.

Según lo narrado en la demanda, el servicio de conserjería es una expensa común diferente a las necesarias, pero el despacho no comparte dicha posición.

Para el efecto téngase en cuenta que según definición del diccionario de la Real Academia Española, conserje es la *“persona que tiene a su cuidado la custodia, limpieza y llaves de un edificio”*.

Así las cosas, claramente los servicios de conserjería se enmarcan dentro de aquellos requeridos para el *“mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes”*, que es a lo que se circunscriben las expensas necesarias comunes.

Dicho de otro modo, no se demostró que los servicios de conserjería resulten ajenos a aquellos que componen las expensas comunes necesarias.

Tampoco se probó que el hecho de tener un conserje en vez de un portero en el acceso de la torre 3 disminuya el uso y goce de los bienes comunes. Máxime si tenemos en cuenta que según se dejó plasmado en el acta, el servicio de ronda prestado por la empresa de vigilancia se mantiene para dicha torre, de donde se infiere que no se ve afectada la seguridad de los residentes.

No sobra agregar que no existe norma alguna que imponga a los conjuntos residenciales la obligación de contar con servicios de vigilancia privada. Se trata de un servicio potestativo, correspondiéndole a la asamblea general de propietarios disponer lo pertinente dependiendo de las necesidades de la propiedad horizontal. Por ello, no resulta posible afirmar que se esté contratando un servicio de vigilancia con una empresa sin licencia. Claramente se trata de un servicio de conserjería, como se plasmó en el acta, por lo que su prestación puede ser contratada con empresas distintas a las que prestan el servicio de vigilancia.

Por otra parte, el hecho de establecer que la torre 3 tiene una naturaleza turística no trae consigo un cambio de destinación, en la medida en que según se dispuso en la escritura pública No. 0688 del 24 de marzo de 2017, de la Notaría primera del círculo de Bucaramanga, que modificó el reglamento de propiedad horizontal (aportada con la demanda), los apartaestudios, (solo hay apartaestudios en la torre 3), estarán destinados a vivienda y/o a vivienda turística. Es por ello que no se ajusta a la realidad lo afirmado en la demanda con respecto a que la destinación turística de la torre 3 carece de asidero en el reglamento de propiedad horizontal.

En atención a dichas conclusiones, la aprobación del presupuesto no requería la mayoría calificada que exigen el art 56 del reglamento de propiedad horizontal y el art. 46 de la Ley 675 de 2001.

- Que los servicios de asistente administrativa de la torre 3 se cargan solo a los propietarios de dicha torre y que sus funciones no están determinadas en el reglamento ni en documento alguno.

Lo primero que ha de decirse es que el presupuesto completo que fue aprobado no se aportó con la demanda o la subsanación, sin que en los puntos 16 y 17 del acta de la reunión se haya registrado anotación alguna relacionada con la asistente administrativa de la torre 3. No obstante, ello no impide que se emitan las siguientes consideraciones:

Según se regula en el art. 31 de la Ley 675 de 2001: *“Los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto deberán prever de manera expresa la sectorización de los bienes y servicios comunales que no estén destinados al uso y goce general de los propietarios de las unidades privadas, en razón a su naturaleza, destinación o localización. Las expensas comunes necesarias relacionadas con estos bienes y servicios en particular estarán a cargo de los propietarios de los bienes privados*

del respectivo sector, quienes sufragarán de acuerdo con los módulos de contribución respectivos, calculados conforme a las normas establecidas en el reglamento de propiedad horizontal. Los recursos de cada sector de contribución se precisarán dentro del presupuesto anual de edificio o conjunto, conjunto de uso comercial o mixto y solo podrán sufragar las erogaciones inherentes a su destinación específica.”

Con arreglo a lo dispuesto en la citada norma, no contraviene las normas de propiedad horizontal el hecho de aprobar que determinado gasto se cargue a cierto sector del conjunto. De hecho, en obediencia a lo previsto en el referido artículo, los servicios que no estén destinados al uso y goce general sino solo a determinada zona deberán estar a cargo de los propietarios de los bienes privados del respectivo sector.

Por otro lado, no existe norma alguna ni disposición del reglamento de propiedad horizontal que exija que las funciones de los asistentes administrativos o de algún otro colaborador del conjunto se encuentren determinadas en el reglamento de propiedad horizontal.

En tales términos, no está llamado a prosperar el reproche.

- Que el rubro de “legales”, a pagarse por concepto de asesoría legal puede ser útil para el manejo administrativo de la copropiedad, pero no puede catalogarse como una expensa común necesaria:

Lo primero que ha de decirse es que el presupuesto completo que fue aprobado no se aportó con la demanda o la subsanación, sin que en los puntos 16 y 17 del acta de la reunión se haya registrado anotación alguna relacionada con gastos por concepto de asesoría legal. Sin embargo, ello no impide que se emitan las siguientes consideraciones:

Tal y como ya se explicó renglones atrás, las expensas comunes necesarias son aquellas causadas en la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto.

De conformidad con lo anterior y habida cuenta que la asesoría legal no es extraña a la administración de un conjunto residencial, verbigracia para el cobro de cuotas de administración en mora, contestación de derechos de petición, tutelas, demandas, etc, la necesaria conclusión es que sí hace parte de las expensas comunes necesarias.

De hecho, en el artículo décimo noveno del reglamento de propiedad horizontal, en la tabla No. 6 de factores de distribución de gastos por sectores, se relacionan como expensas comunes necesarias los gastos legales, notariales y de seguros.

En consecuencia, la referida censura no tiene vocación de éxito.

- Que se violentó el capítulo VII del reglamento de propiedad horizontal, artículo 21, literales a, b, tabla 1 de participación en gastos de acuerdo a criterios de ponderación de área privada; la tabla 2 de división de la copropiedad por coeficientes; la tabla 6 de sectores y módulos de contribución y participación en gastos de acuerdo con el criterio de rubros de presupuesto y sectores de la copropiedad; y la tabla 8 de porcentaje de participación en gastos de los apartaestudios.

En lo atinente a este punto se tiene:

En el artículo décimo octavo del reglamento de propiedad horizontal se encuentra la tabla 1 sobre criterios de ponderación de las unidades privadas; se encuentra también la tabla 2 de división de la propiedad horizontal- coeficientes de copropiedad de todo el conjunto residencial; la tabla 5 de sectores para la distribución de gastos y módulos de contribución; y la tabla 6 de factores de contribución de gastos por sectores.

Por su parte, en el artículo vigésimo primero del referido reglamento encontramos la tabla 7 de porcentaje de participación en gastos – fase 1; y la tabla 8 de porcentaje de participación en gastos – fase 2.

En relación con dichas tablas lo primero que ha de destacarse es que en la demanda no se explica la manera en que el punto 16 del acta de la asamblea del 18 de febrero de 2023 violenta lo dispuesto en las mismas. Se lanza la acusación, pero se echa de menos una

argumentación medianamente sólida que dé cuenta de la forma en que, con la aprobación del presupuesto, la asamblea se apartó de lo reglado en las mentadas tablas.

Tampoco encuentra el despacho, de oficio, que lo aprobado en el punto 16 del acta desconozca el contenido de las pluricitadas tablas.

Con lo anterior basta para desestimar el reproche analizado.

Veamos ahora lo relacionado con el punto 17 del acta, sobre elección de miembros del consejo de administración para el año 2023 – 2024.

- Que en la elección de los integrantes del consejo de administración se presentaron vicios en la votación, pues según lo dispuesto en el artículo 60 del reglamento de propiedad horizontal debía hacerse de forma uninominal y se hizo de forma individual.

Frente al punto lo primero que ha de decirse es que no resulta claro a qué se refiere el artículo sexagésimo del reglamento de propiedad horizontal cuando hace alusión a que los miembros del consejo de administración se escogen mediante el sistema de elección uninominal. La demanda tampoco es clara al respecto, limitándose a informar que la votación no se hizo uninominal sino individual, lo cual no ofrece mayores luces para dilucidar el asunto.

En materia de propiedad horizontal el voto nominal podría hacer alusión a la regla de un voto por cada unidad privada, en contraposición al voto por coeficiente, según el cual el voto de cada propietario equivale al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado.

Si así fuere, según se aprecia en el punto 17 del acta cuestionada la votación se llevó a cabo de forma nominal, es decir un voto por unidad privada.

Ahora bien, el reglamento no se refiere al voto nominal, sino al voto “uninominal”. Dicho vocablo se consultó en el diccionario de la Real Academia Española, pero la palabra uninominal no se encuentra contenida en el citado glosario. Es por ello que se hizo la consulta en la web, encontrando múltiples resultados que apuntan a que voto uninominal es aquel en el que el votante puede elegir un único candidato de entre los que se presentan, proclamándose ganador aquel que recibe el mayor número de votos. También se encontró que circunscripción uninominal es aquella de la que resulta elegido un único miembro para un órgano compuesto por múltiples miembros, como un parlamento.

Si la elección uninominal a la que hace referencia el reglamento consistiera en lo anterior, sencillamente no tendría aplicación práctica al caso que se estudia, pues el consejo de administración está compuesto, según el reglamento, por 5 miembros principales y 5 suplentes, imposibilitando el mencionado sistema que un mismo grupo de votantes elijan a más de un miembro del cuerpo colegiado. Se descarta entonces que “uninominal” se refiera al significado que se acaba de analizar.

Acudiendo al prefijo y al sufijo que componen la palabra, uninominal podrá referirse a un nombre; a una persona; es decir a la votación por un nombre o una persona.

Si así fuere, equivaldría a la votación individual, que fue la que se aplicó en el caso de marras, en el que se votó por cada postulado de forma individual, siendo elegidos los que obtuvieron las 10 votaciones más altas.

Ahora bien, si uninominal significara que los miembros del consejo deben elegirse en una única votación, como se sugiere en la demanda, resultando escogidos aquellos con las 10 más altas votaciones (por ser 10 miembros), este operador judicial no encuentra que el sistema empleado se haya apartado del propósito buscado, pues de una u otra manera se atendería al sistema según el cual son escogidos aquellos con el mayor número de votos.

En cualquier caso, la carga de la prueba de la violación le compete a la parte demandante, sin que en el presente caso haya logrado demostrar la parte actora que la elección de los miembros del consejo de administración haya desconocido lo exigido por el reglamento de propiedad horizontal.

RAD. 68001-31-03-010-2023-00106-00
PROCESO: VERBAL DE IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEAS
DEMANDANTES: SONIA CLARA SERRANO GARCÍA Y OTROS
DEMANDADO: CONJUNTO RESIDENCIAL MONTEOLIVETO P.H.
INSTANCIA: PRIMERA
DECISIÓN: SENTENCIA ANTICIPADA
Por lo discurrido, se desestima la referida censura.

Por lo expuesto, al no haberse acreditado que las decisiones contenidas en los puntos 16 y 17 del acta de la asamblea general ordinaria de propietarios del CONJUNTO RESIDENCIAL MOTEOLIVETO del 18 de febrero de 2023 violaron la ley o el reglamento de propiedad horizontal, los referidos actos no podrán ser dejados sin efectos. Por ello se desestimarán las pretensiones de la demanda y se condenará en costas a la parte demandante.

Sin más consideraciones, el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Bucaramanga, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DESESTIMAR la totalidad de las pretensiones de la demanda.

SEGUNDO: CONDENAR en costas a la parte demandante en favor de la parte demandada. Deberá incluirse en la liquidación de costas y por concepto de agencias en derecho la suma de dos (2) salarios mínimos mensuales legales vigentes.

TERCERO: Una vez en firma esta decisión ARCHIVAR las presentes diligencias.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

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: **316aa2ffa3ef4600b45798e355b53b1f85fd52dcadd7cce3317137afc6299d5f**

Documento generado en 22/01/2024 06:44:43 PM

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