

REPÚBLICA DE COLOMBIA



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

RADICADO No. 68001-31-03-010-2023-00351-00

Bucaramanga, veintiocho (28) de febrero 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 JOSÉ RAMÓN VARGAS PIESCHACÓN, en contra del CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TAJAMAR P.H.

1. SÍNTESIS DE LA DEMANDA Y SU CONTESTACIÓN.

El demandante solicitó que se dejen sin efectos las decisiones tomadas en el punto 6 del acta de la asamblea extraordinaria de propietarios del conjunto residencial ALTOS DE TAJAMAR P.H. llevada a cabo el 7 de octubre de 2023.

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

Que según lo dispuesto en el art. 39 de la Ley 675 de 2001 las reuniones extraordinarias de la asamblea son para tratar necesidades imprevistas o urgentes y que las erogaciones esgrimidas con justificación para aprobar la cuota extraordinaria no tienen la connotación de imprevistas. Se aduce que se trata de gastos regulares y ordinarios, que ya tienen su rubro presupuestal y en consecuencia dicho asunto podía esperar hasta la asamblea ordinaria del próximo año; y

Que se decidió aumentar la cuota ordinaria de administración para el año 2024 sin que dicho punto se hubiese contemplado en el orden del día, apartándose de lo dispuesto en el parágrafo del art. 39 de la Ley de propiedad horizontal, según el cual en la asamblea extraordinaria no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en el orden del día.

El conjunto residencial ALTOS DE TAJAMAR P.H. contestó la demanda oponiéndose a sus pretensiones, para lo cual esbozó:

Que los rubros que dieron lugar a la aprobación de la cuota extraordinaria sí son urgentes.

Que el fondo de imprevistos está destinado para otros arreglos; y

Que no se tomaron decisiones diferentes a las que motivaron la reunión.

2. CRÓNICA DEL PROCESO.

Por reunir la demanda los requisitos legales el 6 de diciembre de 2023 se libró auto admisorio de la misma.

El conjunto residencial demandado fue debidamente notificado y el 11 de enero de 2024 allegó contestación de la demanda.

De dicha contestación se corrió traslado, procediendo la parte actora a emitir pronunciamiento mediante correo electrónico del 6 de febrero de 2024.

3. PRUEBAS

Se tienen como tales las documentales aportadas por las partes. Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 168 del CGP, se prescinde de los interrogatorios de parte solicitados

RAD. 68001-31-03-010-2023-00351-00
PROCESO: VERBAL DE IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEAS
DEMANDANTE: JOSÉ RAMÓN VARGAS PIESCHACÓN
DEMANDADO: CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TAJAMAR P.H.
INSTANCIA: PRIMERA
DECISIÓN: SENTENCIA ANTICIPADA

por la parte demandada por estimarse inútiles. En efecto, ante la verificación documental de los supuestos fácticos del caso, las referidas declaraciones 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.

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

¿Se encuentran viciadas de nulidad las decisiones contenidas en el punto 6 del acta de la asamblea general extraordinaria de propietarios del CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TAJAMAR P.H., celebrada el día 7 de octubre de 2023?

7. TESIS DEL DESPACHO.

La tesis que se sostendrá es que la decisión de aprobar el aumento de la cuota ordinaria de administración del año 2024 carece de validez, pero no la de aprobar una cuota extraordinaria para el mantenimiento y reparación de zonas comunes. 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.

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

En el caso sub judice, resulta clara la calidad de copropietario del demandante JOSÉ RAMÓN VARGAS PIESCHACÓN, pues así se acreditó con el certificado de libertad y tradición aportado con la demanda.

Ahora bien, el hecho de que el inmueble identificado con MI. No. 300-236860 no tenga uno sino dos propietarios, el aquí demandante y la señora MARIA PATRICIA URUEÑA ALFARO, no impide que uno solo de ellos promueva la demanda que nos ocupa. Es así, por cuanto el ordenamiento jurídico habilita a los propietarios a impugnar las decisiones de la asamblea, resultando irrefutable que los comuneros también son propietarios. De otra parte, no resulta necesario integrar litisconsorcio alguno con la condómine URUEÑA, en tanto resulta perfectamente posible decidir sin la comparecencia de tal persona. En esa medida, no se cumplen los presupuestos exigidos por el art. 61 del CGP.

Dilucidado lo anterior méncionese que 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 el demandante carezca 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 demanda se aportó el certificado de existencia y representación legal del CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TAJAMAR P.H., 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 7 de octubre de 2023, según se desprende del acta correspondiente, anexa con la demanda, en tanto que la demanda se formuló el 20 de noviembre 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 acción 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:

- 1. Que no eran imprevistas o urgentes las necesidades que motivaron la aprobación de la cuota extraordinaria para mantenimiento y reparación de zonas comunes, razón por la cual la decisión no podía tomarse en asamblea extraordinaria, incumplándose lo dispuesto en el art. 39 de la Ley 675 de 2001.

El inciso 2 del art. 39 de la Ley 675 de 2001 dispone que la asamblea general *“Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten....”*

El demandante aduce que los rubros esgrimidos como imprevistos o urgentes en la asamblea carecen de tales connotaciones. Veamos cuáles fueron:

RAD. 68001-31-03-010-2023-00351-00
PROCESO: VERBAL DE IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEAS
DEMANDANTE: JOSÉ RAMÓN VARGAS PIESCHACÓN
DEMANDADO: CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TAJAMAR P.H.
INSTANCIA: PRIMERA
DECISIÓN: SENTENCIA ANTICIPADA

ITEM	CONCEPTO	VR TOTAL
1	MATERIALES CONTRAINCENDIO	36.541.614
2	MANO DE OBRA CONTRAINCENDIO	8.260.897
3	CAMBIO TUBERIA GALVANIZADO (POR OXIDO) TORRES (MANO DE OBRA)	6.000.000
3	GRADAS INGRESO A PLAZOLETA ZONA SOCIAL Y ACCESO A PISCINA	15.000.000
4	ARREGLO JARDINERAS TORRE 4 Y TORRE 5	16.000.000
5	MANTENIMIENTO TRANSFORMADOR PLANTA ELECTRICA	10.234.000
6	CERRAMIENTO ELECTRICO AREA PERIMITRAL DEL CONJUNTO	15.000.000
7	PINTURA SOTANOS 1 Y 2 TORRE 3: PLACA, MUROS, SEÑALIZACION VEHICULAR, REPARACION DE SIFONES	10.000.000
8	CAMBIO DE TUBERIA AGUAS LLUVIAS TORRE 3 Y TORRE 2 (MANO DE OBRA)	5.500.000
9	MANTENIMIENTO CAJAS RESIDUALES	4.165.000
10	PINTURA DE 48 PUERTAS DE BAÑOS EN PASILLOS TORRE 3 A TORRE 6: MADERA Y MARCOS (MANO DE OBRA)	3.840.000
11	CAMINADORA Y SOPORTE PARA PESAS	15.000.000
12	SALTARIN PARQUE INFANTIL	1.300.000
13	TANQUE HIDROFLOW	3.309.152
	GRAN TOTAL	150.150.663

- Pantallazo tomado de la página 8 del acta de la asamblea.

Este operador judicial no comparte la apreciación del actor, por cuanto, si bien lo relacionado con los materiales contraincendio, gradas, arreglo de jardineras, cerramiento eléctrico, pintura de sótanos, señalización vehicular, caminadora, soporte para pesas y saltarín del parque infantil, 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, es decir, apremiante, imperioso.

Para el efecto téngase en cuenta que según la justificación que se esgrimió en la reunión, 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 asamblea, ello ha impedido ejecutar obras prioritarias, lo cual representa riesgos para sus habitantes, aunado a que el conjunto se encuentra deteriorado.

Valga destacar que según lo registrado en el acta, las referidas apreciaciones no fueron refutadas por los asistentes a la reunión, por lo que se asume que corresponden a la realidad.

En relación con lo previamente manifestado, en el acta se encuentran, entre otras, las siguientes intervenciones:

En lo atinente la red contraincendios:

La señora Administradora muestra los pendientes del conjunto y que son prioritarios, para la administración es muy importante el cambio de la red contraincendio, desde el año 2019 se ha cotizado y se ha presupuestado sin aprobación, durante los tres últimos años por parte de los asambleístas.

Deja constancia que, es un riesgo enorme que no funcione al cien por cien, cualquier emergencia que se presente y que no funcione, la responsabilidad no es solamente de la administración, es de todos, hace la invitación a que juiciosamente tomen conciencia

En lo que atañe a la tubería:

La foto adjunta a esta relación, es un tubo de agua potable que se cambió en uno de los sótanos y es el tubo galvanizado que lleva el agua a sus apartamentos, está lleno de oxido y se requiere hacer el cambio a tubería PVC.

El presidente de la asamblea, dice que se han presentado una serie de obras que se requieren y la foto muestra claramente en qué condiciones estamos tomando el agua.

RAD. 68001-31-03-010-2023-00351-00
PROCESO: VERBAL DE IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEAS
DEMANDANTE: JOSÉ RAMÓN VARGAS PIESCHACÓN
DEMANDADO: CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TAJAMAR P.H.
INSTANCIA: PRIMERA
DECISIÓN: SENTENCIA ANTICIPADA

A juicio de este operador judicial, los ítems en estudio se subsumen dentro de las necesidades urgentes de que trata el art. 39 de la Ley 675 de 2002, pues de no abordarse con celeridad podrían exacerbarse los deterioros en la planta física, con los correlativos riesgos que ello implica para los moradores del conjunto.

Y es que, aunque a primera vista podría parecer que varios de los rubros señalados en la tabla anteriormente transcrita son simplemente estéticos, no podría desconocerse que, desde las reglas de la lógica y la experiencia, unas gradas, una señalización vehicular o unas jardineras en mal estado, pueden dar lugar a accidentes de propios y extraños.

Lo mismo puede decirse del cerramiento eléctrico y ni que decir de la tubería. Incluso puede afirmarse que unos elementos de gimnasio deteriorados cuentan con la potencialidad de poner en peligro la vida y la salud de sus usuarios. Con mayor razón si hablamos del saltarín del parque infantil, pues en este caso es la integridad de los niños la que se expone al riesgo.

No cabe duda entonces que las necesidades que motivaron la reunión extraordinaria de la asamblea sí se encasillan dentro de las que exige el ordenamiento jurídico.

Ahora bien, en lo relacionado con el fondo de imprevistos, el párrafo del art. 35 de la Ley 675 de 2001 dispone que el cobro de expensas extraordinarias solo podrá aprobarse cuando los recursos del fondo de imprevistos sean insuficientes.

Según el presupuesto del año 2023, aportado con la demanda, el fondo de imprevistos del conjunto asciende a \$14.044.117 y según se disertó en la reunión, dicho fondo se encuentra respaldado por un CDT por valor de \$40.000.000 del banco Davivienda.

Teniendo en cuenta que la suma que se pretende recaudar con las cuotas extraordinarias se eleva a 150 millones de pesos, emerge con claridad que el fondo de imprevistos es insuficiente para acometer las referidas obras y adquisiciones. En tal condición, sí podían aprobarse expensas extraordinarias, por lo que no se apartó la asamblea de lo consagrado en el art. 35 de la Ley de propiedad horizontal.

Se desestima entonces este reproche y se mantiene incólume la decisión de aprobar una cuota extraordinaria para mantenimiento, reparación, reposición y reconstrucción de áreas comunes.

- 2. Que se tomaron decisiones sobre temas no previstos en la convocatoria, transgrediendo lo previsto en el párrafo 1 del art. 39 de la Ley 675 de 2001.

El párrafo 1 del art. 39 del régimen de propiedad horizontal dispone que *“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”*

En la demanda se arguye que en la reunión impugnada se aprobó el aumento de la cuota de administración, con el incremento del salario mínimo, a partir del primero de enero de 2024 en adelante.

Revisado el punto 6 del acta se avizora que en efecto la asamblea tomó una decisión en el sentido indicado. Se evidencia además que se trata de una decisión distinta y adicional a la de aprobar una cuota extraordinaria, evaluada en el acápite anterior. Es así, por cuanto este última corresponde a una expensa común extraordinaria, con una finalidad específica y determinada, mientras que la primera hace alusión a las expensas comunes ordinarias, destinadas en general al mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes.

Siendo así las cosas y como quiera que se trataba de una asamblea extraordinaria, para poder decidir sobre el aumento de la cuota ordinaria de administración se requería que el tema hubiese hecho parte del aviso de convocatoria.

RAD. 68001-31-03-010-2023-00351-00
PROCESO: VERBAL DE IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEAS
DEMANDANTE: JOSÉ RAMÓN VARGAS PIESCHACÓN
DEMANDADO: CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TAJAMAR P.H.
INSTANCIA: PRIMERA
DECISIÓN: SENTENCIA ANTICIPADA

Auscultada la comunicación de convocatoria, se aprecia que se anunció el siguiente orden del día:

ORDEN DEL DÍA A CONSIDERACIÓN DE LA ASAMBLEA EXTRA ORDINARIA

1. Verificación del quórum
2. Designación del presidente y secretaria de la presente Asamblea Extra Ordinaria.
3. Lectura y aprobación del orden del día.
4. Informe de la Comisión Verificadora del acta anterior.
5. Nombramiento de la comisión verificadora del acta de la reunión.
6. **CUOTA EXTRAORDINARIA PARA:** Mantenimiento, reparación, reposición y reconstrucción de áreas comunes: análisis del estado financiero actual del conjunto, análisis y determinación sobre la cartera morosa.
7. **REPOSICIÓN DE SEIS (6) ASCENSORES RESTANTES:** análisis y toma de decisiones.

Toda vez que el incremento de la cuota ordinaria de administración no hizo parte del orden del día que fue comunicado a los copropietarios, la asamblea no podía aprobar dicho aumento.

Con apoyo en lo antepuesto, la necesaria conclusión es que en esta decisión en específico la asamblea se apartó de lo exigido en el parágrafo 1 del art. 39 del régimen de propiedad horizontal, lo que conlleva su ineficacia.

Como quiera que se acreditó que la decisión de incrementar la cuota ordinaria de administración adolece de vicios que aniquilan su validez, se declarará su nulidad.

Pronunciamiento frente a excepciones:

Por lo expuesto a lo largo de esta sentencia se declarará probada la excepción perentoria encaminada a demostrar que las necesidades que ameritaron la aprobación de la cuota extraordinaria sí eran urgentes y se desestiman las demás.

Este despacho no encuentra probada ninguna excepción de las que puedan declararse de oficio.

--

Ante la prosperidad parcial de la demanda no se emitirá condena en costas con fundamento en lo dispuesto en el numeral 5 del art. 365 del CGP.

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: DECLARAR probada la excepción perentoria encaminada a demostrar que las necesidades que ameritaron la aprobación de la cuota extraordinaria sí eran urgentes y **DECLARAR NO PROBADAS** las demás.

SEGUNDO: DECLARAR la NULIDAD de la decisión de incrementar la cuota ordinaria de administración, contenida en el punto 6 del acta de la asamblea extraordinaria de propietarios del conjunto residencial ALTOS DE TAJAMAR P.H. llevada a cabo el 7 de octubre de 2023.

TERCERO: DESESTIMAR la pretensión de declarar la nulidad de la decisión de aprobar una cuota extraordinaria para mantenimiento, reparación, reposición y reconstrucción de áreas comunes, contenida en el punto 6 del acta de la asamblea extraordinaria de propietarios del conjunto residencial ALTOS DE TAJAMAR P.H. llevada a cabo el 7 de octubre de 2023.

CUARTO: sin condena en costas.

QUINTO: Una vez en firme 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: **d0453b0b090731a7dad508c7c58773d546d23bca739bf087b8d2a64bdb2cc2c**

Documento generado en 28/02/2024 03:45:57 p. m.

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