

Radicado 010-2021-00127-00
Proceso IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEAS.
Demandante LUZMARINA VARGAS PATIÑO
Demandado CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA MAYOR P.H.

Constancia secretarial: Al despacho del señor Juez, memorial del 08 de septiembre de 2021 mediante el cual la parte demandante solicita nuevamente el decreto de medidas cautelares pedidas con la demanda, para lo cual adjuntan acta de la asamblea general de propietarios por derecho propio del 3 de abril de 2021 y memorial del 01 de octubre de 2021 por medio del cual la parte demandada CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA MAYOR P.H. allega contestación de la demanda. Bucaramanga, 07 de septiembre de 2021

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, Ocho (07) de octubre de dos mil veintiuno (2021)

De cara a la contestación allegada por el apoderado de la parte demandada, se precisa que no es posible tenerla en consideración como quiera que fue presentada de forma extemporánea.

Lo anterior teniendo en cuenta que por auto del 27 de agosto de 2021 se ordenó tener por notificado por conducta concluyente al demandado, desde la notificación por estados de dicha providencia, es decir, desde el 30 de agosto de 2021. El CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA MAYOR P.H. tuvo 3 días para solicitar la copia de la demanda y sus anexos, que corrieron del 31 de agosto al 2 de septiembre y a partir del día siguiente, esto es, del 3 de septiembre y hasta el 30 del mismo mes transcurrieron los 20 días de traslado de la demanda, sin que dentro de dicho término el extremo pasivo hubiese dado contestación a la demanda. Se tendrá entonces por no contestada la demanda.

Por otro lado, no se accederá a la reiteración de la solicitud para que se suspendan provisionalmente las decisiones tomadas en la reunión por derecho propio de la asamblea general de propietarios del Conjunto Residencial Plaza Mayor de Bucaramanga del 3 de abril de 2021, por las siguientes razones:

Lo primero que ha de decirse es que le asiste razón al memorialista al señalar que el acta de la asamblea por derecho propio del 3 de abril de 2021 ya había sido allegada a este Despacho. Si bien no se aportó con la demanda, lo cierto es que mediante memorial del 1 de junio de 2021 y con el memorial que en este momento se resuelve se hizo llegar con destino a este proceso.

Verificado esto, se procede entonces con el análisis de fondo de la solicitud.

El artículo 382 del CGP determina que en la demanda de impugnación de actos de asambleas podrá pedirse la suspensión provisional de los efectos del acto impugnado por violación de las disposiciones invocadas por el solicitante, cuando tal violación surja del análisis del acto demandado, su confrontación con las normas, el reglamento o los estatutos respectivos invocados como violados, o del estudio de las pruebas allegadas

Clbg

con la solicitud.

Pues bien, confrontado el acto demandado con la normatividad prevista en el régimen de propiedad horizontal (ley 675 de 2001), preliminarmente no se observa violación de las disposiciones invocadas por el solicitante; veamos

En la demanda se aduce que la reunión por derecho propio del 3 de abril de 2021 no es válida, por cuanto según lo dispuesto en el artículo 40 de la ley 675 de 2001, esta solo podrá llevarse a cabo si la asamblea ordinaria no fuere convocada y en el presente caso sí se convocó el 14 de marzo de 2021, para ser llevada a cabo el 31 de marzo de 2021 y de no existir quorum realizarla el 6 de abril de 2021, fecha en que efectivamente se reunió la asamblea ordinaria.

No obstante lo anterior, de conformidad con lo previsto en el artículo 39 de la ley 675 de 2001, la asamblea general ordinaria debía reunirse dentro de los 3 meses siguientes al vencimiento del periodo presupuestal, es decir, hasta el 31 de marzo de 2021. Tal y como se reconoce en la demanda, en la referida fecha la reunión no se llevó a cabo. Es por ello que, desde una interpretación armónica de los artículos 39 y 40 de la ley 675 de 2001, los propietarios se encontraban habilitados para reunirse por derecho propio el primer día hábil del 4 mes siguiente al vencimiento del periodo presupuestal, que para el caso particular es el 3 de abril de 2021. No se observa entonces transgresión de lo reglado en el artículo 40 de la ley 675 de 2001.

Se aduce también en la demanda que la reunión por derecho propio no tuvo la participación suficiente. No obstante, no se señala cuál, a criterio del demandante, era la participación suficiente o cuál fue la disposición de la que se apartó, en materia de quorum, la asamblea por derecho propio. Lo que se observa es que la reunión tuvo una participación de 22 propietarios, es decir, un número plural de estos.

Se afirma así mismo que la demandante, en su calidad de propietaria, no fue citada a la reunión por derecho propio. Sin embargo, la convocatoria es un requisito que el régimen de propiedad horizontal exige para las reuniones ordinarias, no para las reuniones por derecho propio.

Se arguye igualmente que la demandante no conoce el acta de la asamblea por derecho propio y que esta no fue dada a conocer como lo exige el artículo 47 de la ley 675 de 2001. Frente al punto basta con señalar que de la reunión por derecho propio se levantó un acta, allegada por la parte demandante, y en cuanto a si se puso a disposición o no de los propietarios del conjunto, se trata de un hecho materia de debate probatorio.

Por último, se sugiere que en la reunión no se trataron temas propios de la asamblea de propietarios. En torno a dicho ítem, en el acta de la reunión por derecho propio se observa que, entre otros, se eligió revisor fiscal y se dispuso mantener el valor de la cuota de administración. En cuanto a la elección del revisor fiscal, los artículos 38, numeral 5 y 56 de la ley 675 de 2001 disponen que este sea elegido por la asamblea de propietarios y en lo referente a las cuotas de administración, la misma norma en su numeral 4 prevé que

Radicado 010-2021-00127-00
Proceso IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEAS.
Demandante LUZMARINA VARGAS PATIÑO
Demandado CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA MAYOR P.H.

una de las funciones de la asamblea es aprobar las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias. Significa lo expuesto que la asamblea reunida por derecho propio sí trató temas del resorte de la asamblea de propietarios.

Sin perjuicio de que una vez adelantado el debate probatorio las anteriores conclusiones puedan variar, en tanto obedecen a un análisis inicial, sin que se haya efectuado aún la práctica probatoria de este proceso, lo cierto es que por el momento no se observa que el acto impugnado viole las disposiciones invocadas por la demandante. Se niega entonces la suspensión provisional de los efectos del acto impugnado.

Por último recordar que según lo dispuesto en el numeral 14 del artículo 78 del Código General del Proceso y en el artículo 3 del Decreto 806 de 2020, las partes y apoderados tienen el deber de enviar a los demás sujetos procesales, a través de los canales digitales, un ejemplar de todos los memoriales o actuaciones que realicen, simultáneamente con copia incorporada al mensaje enviado a la autoridad judicial. Se les insta entonces a que cumplan cabalmente con este deber.

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:

bb3d5dce1ad110b0bbf9f11c03c6ef9c79f2bcda6cf32da1d1aa01de47e114f9

Documento generado en 07/10/2021 08:07:41 AM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>