REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO DOCE CIVIL CIRCUITO DE MEDELLÍN

Medellín, veintisiete (27) de mayo de dos mil veintidós (2022)

RADICADO	05001 31 03 003 **2020-00224** 00
PROCESO	IMPUGNACION DE ACTAS DE ASAMBLEA
DEMANDANTE	HENRY ALBERTO CARVAJAL MEJIA
DEMANDADO	UNIDAD RESIDENCIAL CERROS DEL ESCORIAL P.H.
INSTANCIA	PRIMERA INSTANCIA
PROVIDENCIA	SENTENCIA ANTICIPADA
SENTENCIA N°	97

ASUNTO A TRATAR

De conformidad con el artículo 278 numeral 2 del Código General del Proceso, se procede a proferir SENTENCIA ANTICIPADA de primera instancia en el presente proceso verbal de IMPUGNACIÓN DE ACTA DE ASAMBLEA incoado por HENRY ALBERTO CARVAJAL MEJIA en contra de la UNIDAD RESIDENCIAL CERROS DEL ESCORIAL P.H.

LAS PRETENSIONES.

*"**PRIMERO:** Declarar la nulidad de la decisión del consejo de administración y/o administradora de LA UNIDAD RESIDENCIAL CERROS DEL ESCORIAL -Propiedad Horizontal – (ETAPA 5), donde se sanciona al señor HENRY ALBERTO CARVAJA MEJIA con una multa de $190.000.oo, suma que se haría efectiva, mientras persistiera un supuesto incumplimiento por parte del copropietario de modificar su antejardín de la siguiente manera, un 50% en piso duro y el otro 50% en piso engramado o arborizado, por cuanto la misma es contraria a la constitución, a la ley y el reglamento.*

***SEGUNDO:** Condenar en costas a la demandada."*

FUNDAMENTOS FÁCTICOS.

Fueron expuestos literalmente de la siguiente manera:

"PRIMERO: *Mi poderdante es propietario de la casa 144 ubicada en La UNIDAD RESIDENCIAL CERROS DEL ESCORIAL -Propiedad Horizontal – (ETAPA 5), ubicada en la calle 51 No 82-190 del Municipio de Medellín, tal como lo acredito con el folio de matrícula inmobiliaria Número: 01N-5106160.*

SEGUNDO: *El 21 de agosto del año en curso, se me notificó por parte de la administración de la copropiedad, una "sanción" que me había sido impuesto por parte del consejo de administración. Dicha sanción se produjo, según la carta suscrita por ellos, supuestamente por haber puesto en un 100% el piso duro en el antejardín, como lo tienen varias casas de la copropiedad y que en nada alteró la estética de la misma.*

TERCERO: *La sanción además consistía en una multa de $190.000.oo, suma que se hará efectiva, mientras persistiera un supuesto incumplimiento por parte del copropietario de modificar el antejardín de la siguiente manera, un 50% en piso duro y el otro 50% en piso engramado o arborizado.*

CUARTO: *Tal decisión se tomó por parte del consejo de administración en un claro desconocimiento del debido proceso constitucional, la ley y el reglamento.*

QUINTO: *Ciertamente, a mi poderdante se le violaron todos sus derechos, por cuanto:*

a. Conforme se aprecia en el reglamento de propiedad horizontal, el consejo de administración no está facultado para imponer multas.

b. Al copropietario no se le siguieron los procedimientos contemplados, para garantizar el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación, en caso de imposición de algún tipo de sanción.

c. En ningún momento en la decisión tomada, el consejo de administración de la copropiedad, se tuvo en cuenta la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y mucho menos se atendieron los criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

d. En el reglamento, No se señala el quantum que debe tener la sanción.

e. En parte alguna aparece que la asamblea General de Copropietarios ha delegado en el Consejo de administración, la facultad para imponer ese tipo de sanciones, ni se ha previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal, al punto que otros copropietarios que han hecho lo mismo y nunca fueron sancionados.

f. Es de anotar, que, con el proceder de mi mandante, no se causó un perjuicio a la copropiedad, al punto que tuvo que recurrir a un juez de tutela para conseguir una reunión con el comité de convivencia dado que la administradora se negaba a convocarlo y allí los delegados llegaron a la conclusión de no percatarse del perjuicio que abogaba la administradora.

g. Se reitera, de lo expresado hasta aquí, demuestra abiertamente que la multa está siendo impuesta por el Consejo de Administración, sin tener facultades para imponer sanciones de ese tipo, ni está facultado para ello por la Asamblea de Copropietarios y tampoco consta en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

h. Es tan irregular del proceder consejo de administración, que mi mandante tuvo que recurrir a la acción de tutela para ser escuchado.

***SEXTA:** En ninguna parte del acta de la Asamblea General Ordinaria, celebrada en la copropiedad, se autoriza al Consejo de Administración y/o administradora, tomar esa decisión y como si fuera poco, tampoco existe en el Reglamento de Propiedad Horizontal las conductas objeto de aplicación de sanciones (tales como multas por inasistencia a las asambleas ordinarias o extraordinarias, multas por parquear en parqueaderos de visitantes, multas por dejar escombros u objetos en los parqueaderos, multas por no cumplir el horario de la piscina, etc. etc.) como lo exige el artículo 60 de la ley 675 de 2001.*

***SEPTIMO:** Mi mandante no fue llamado a descargos, pues, el reglamento de propiedad no tiene un procedimiento establecido en el caso de la imposición de multas, simplemente se ha tratado de un cruce de cartas entre él y la administración donde esta última pretende la aplicación de unas normas de espacio público municipal para el comercio, que nada tiene que ver con el caso particular del señor CARVAJAL MEJIA. "*

TRÁMITE Y RÉPLICA.

Sometida a reparto le correspondió a este Despacho el conocimiento de la presente demanda. Una vez estudiada la misma, por auto del 19 de abril de 2021 se procedió con su admisión; el 29 de abril de 2021 se tuvo por notificada a la parte demandada, según se indicó en auto del 08 de junio de 2021; paso seguido, mediante auto del 29 de marzo de 2022, se admitió reforma a la demanda, ordenando notificar a la contraparte, por estados, corriéndole traslado por la misma, por la mitad del término inicial; el 29 de marzo de 2022, la parte demandada se pronunció, sin proponer excepciones, así:

> *"Remito al JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN, la copia íntegra de los siguientes documentos:*
> *1. Anexo el Acta #220 celebrada por el Consejo de Administración el 29 de enero de 2020*
> *2. Hasta la fecha la Copropiedad no ha expedido el Manual de Convivencia donde se haya incorporado el proceso sancionatorio de la Copropiedad y las multas y/o sanciones establecidas.*
> *Hasta la fecha la Copropiedad no ha aprobado el Manual de Convivencia, que está disponible para el estudio y discusión de los copropietarios, en el cual se ha incorporado el procedimiento sancionatorio, el monto y descripción de las sanciones por incumplimiento del Reglamento de la Copropiedad.*
> *Se está pendiente de la convocatoria a una Asamblea Extraordinaria para su aprobación."*

Agotada la fase de *litis contestatio,* y en vista de que no existen pruebas por practicar, conforme al Art. 278 inciso segundo y numeral 2 del C.G. del Proceso, se procede a dictar sentencia anticipada.

CONSIDERACIONES

Tratándose de impugnación de actos de la asamblea general de copropietarios el artículo 49 de la ley 675 de 2001 señala quienes están legitimados para impugnar tales decisiones y advierte que lo son: el administrador, el revisor fiscal, y los propietarios de bienes privados.

En el caso concreto, el demandante afirma ser el propietario de un inmueble ubicado en la copropiedad demandada, y para ello aportó el correspondiente certificado de tradición y libertad de la oficina de registro de IIPP de Medellín, que lo acredita como tal, para incoar la presente acción.

De esta manera entonces se advierte la legitimación que le cabe al señor HENRY ALBERTO CARVAJAL MEJIA, para incoar la presente acción judicial.

Ahora bien, se observa que el objeto de *petitum* es que a través de orden judicial, se declare la nulidad de la decisión del consejo de administración y/o administradora de LA UNIDAD RESIDENCIAL CERROS DEL ESCORIAL -Propiedad Horizontal – (ETAPA 5), respecto de la sanción impuesta al señor HENRY ALBERTO CARVAJA MEJIA de multa de $190.000, por incumplimiento a sus deberes de copropietario, dada la modificación realizada en el antejardín de su propiedad, sin tener en cuenta que el mismo debe tener un 50% en piso duro y el otro 50% en piso engramado o arborizado, y no, el 100% en piso duro, como éste lo hizo.

Frente a lo anterior, la parte demandada manifestó que, hasta la fecha, la Copropiedad no ha aprobado el Manual de Convivencia, pues se encuentra pendiente de estudio y debe ser sometido a discusión ante los copropietarios; Manual que incorporado el procedimiento sancionatorio, el monto y descripción de las sanciones por incumplimiento del Reglamento de la Copropiedad, a la espera de convocatoria a una Asamblea Extraordinaria para su aprobación.

Al respecto la Ley 675 de 2001 establece lo siguiente:

> **"***ARTÍCULO 59.* ***Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.*** *El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones: 1. Publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción. 2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán*

exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor. 3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte. PARÁGRAFO. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo.

ARTÍCULO 60. Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por la asamblea general o por el consejo de administración, cuando se haya creado y en el reglamento de propiedad horizontal se le haya atribuido esta facultad. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el reglamento de propiedad horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia. PARÁGRAFO. En el reglamento de propiedad horizontal se indicarán las conductas objeto de la aplicación de sanciones, con especificación de las que procedan para cada evento, así como la duración razonable de las previstas en los numerales 1 y 2 del artículo precedente, de la presente ley.

ARTÍCULO 61. ***Ejecución de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.*** *El administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso. Cuando ocurran los eventos previstos en el numeral 1o del artículo 18 de la presente ley, la policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata al llamado del administrador o de cualquiera de los copropietarios.*

ARTÍCULO 62. ***Impugnación de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.*** *El propietario de bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.*
La impugnación sólo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción."

Afirma la parte demandante que la administración de la copropiedad le vulneró el debido proceso, teniendo en cuenta que: impuso una sanción, sin tener facultad expresa para ello; sancionó una conducta, sin que estuviera contemplado en el Manual de convivencia el respectivo procedimiento que se debía seguir para tal fin; ni estar reglamentados los montos para imponer la multa; lo que conlleva a que no se dio cumplimiento a lo reglado en las normas previamente citadas, pues previo a aquella notificación de sanción, se le debió

requerir o informó las normas que incumplía con la referida reforma al antejardín, así como citarlo para que diera las explicaciones del caso, y previo a la sanción, darle la oportunidad para realizar los cambios necesarios, si a ello hubiera lugar.

Refiere el reglamento de propiedad horizontal, que:

"Artículo 21: BIENES DESTINADOS A USO COMÚN DE TODOS LOS PROPIETARIOS (…)
8. La zona de circulación vehicular, las zonas verdes, los antejardines, las escaleras, el talud y los andenes, bienes todos éstos que aparecen sombreados en el plano PH-1…"

"REPARACIONES Y REFORMAS.
(…)
Artículo 41: APROBACIÓN REFORMAS. En todos los casos de reforma, modificación o ampliaciones de los bienes privados o de dominio particular, el propietario que desee adelantarlos deberá someter los planos y demás documentos pertinentes a la consideración del Consejo de Administración, mediante solicitud escrita. La Junta deberá aprobarlas si con ellas no se infringe lo dispuesto en este reglamento, ni en otras disposiciones legales, reglamentarias o administrativas y siempre y cuando no se comprometa la seguridad, solidez y salubridad de la Quinta Etapa o se disminuya la ventilación o la iluminación de los otros bienes privados o de dominio particular…"

"Artículo 51: SANCIONES. El administrador, por su propia iniciativa o a solicitud del Consejo de Administración, Intimará a todo propietario, arrendatario o persona a quien el propietario haya cedido el uso o goce de un bien privado o de dominio particular, a que cese inmediatamente las conductas o hechos violatorios de las normas de convivencia o de los derechos de los propietarios…"

Visto el reglamento de propiedad horizontal, dados los artículos antes transcritos, se observa que efectivamente el actor se encontraba realizando un actuar contrario a lo allí establecido, pues los antejardines son considerados bienes destinados a uso común, además del procedimiento que debía seguir, previo a cualquier remodelación en la propiedad; sin embargo, le asiste razón en cuanto a la forma en que por tal actuar, debió proceder la copropiedad.

Enuncia el mencionado reglamento:

"DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.
(…)
Artículo 74: FUNCIONES. Al Consejo de Administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la Quinta Etapa cumpla los fines, de acuerdo con lo previsto en este reglamento y tendrá las siguientes:
(…)
c). Cuidar que se cumplan las normas de este reglamento, las disposiciones de la Asamblea y las suyas propias.
(…)
d). Desempeñar las funciones que delegue la Asamblea…"

Teniendo en cuenta este artículo, se puede determinar que el Consejo de administración debe velar por el cumplimiento de lo estipulado en el reglamento de propiedad horizontal, sin embargo, no se establece de qué manera debe hacerlo, qué procedimiento debe seguir y mucho menos establece taxativamente, que una de sus funciones es sancionar a los copropietarios por el no cumplimiento de tal.

A su vez, se pudo verificar en dicho documento, que

"Artículo 92: DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que éstos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de … sanciones…"

Así las cosas, previo a la sanción, la copropiedad realizó un requerimiento previo al actor, dándole un plazo para que su actuar se ajustara a las normas del reglamento de propiedad horizontal; hecho que en este caso, se encuentra probado, pues en el documento fechado 21 de agosto de 2020, aportado como anexo por el demandante, el Consejo de Administración, le dio plazo hasta el 04 de septiembre de 2020, para que realizara la transformación del piso duro del antejardín, so pena de pagar multa por el valor de $190.000; sin embargo, no se le dio oportunidad de controvertir la decisión previa, y que sirvió de fundamento para tal implementación el 29 de enero de 2020, en la que según este mismo documento, dicha entidad acordó que el petente debía realizar el cambio en el antejardín, ni se le comunicó en el momento mismo que empezó la obra, que no

Comentado [DMBR1]:

podía realizarla; y pese a manifestar que fue requerido varias veces para tal fin, no reposa en el expediente prueba si quiera sumaria de tal hecho.

Aunado a todo lo anterior, pese a estar debidamente notificada la copropiedad y tener conocimiento de la demanda que en este momento se decide, guardó silencio al respecto, no presentó ningún medio de defensa, por el contrario, manifestó que el manual de convivencia, en donde se plasmaran el procedimiento sancionatorio, el monto y descripción de las sanciones por incumplimiento del Reglamento de la Copropiedad, se encuentra a la espera de ser estudiado y aprobado, para entrar en vigencia.

Es menester aclarar, que pese a que el demandante pueda o no estar incumpliendo con el reglamento de propiedad horizontal, lo cierto es que, como la misma demandada expresó, el procedimiento, el monto y la descripción de las sanciones por tal, aún no se encuentran implementadas en la copropiedad, lo que acarrea que el requerimiento, así como la sanción, violen el debido proceso del actor, teniendo en cuenta, que ni siquiera se le puso de presente la norma que posiblemente estaba infringiendo al momento de la remodelación, no permitiéndosele al sancionado ejercer su derecho de contradicción y defensa.

En consecuencia, no se emitirá pronunciamiento frente al monto de la sanción impuesta, como quiera que la misma deriva de un acto violatorio del debido proceso del demandante.

Se reitera entonces, que debido a que se declarará la ineficacia de la decisión a través de la cual se impuso la multa al demandante, al no encontrarse previamente establecido el procedimiento para tal fin, dado que el Manual de Convivencia que debe ser adoptado por la copropiedad, a la fecha de la sanción, no se encontraba aprobado y en vigencia.

> **"Sentencia T-141/19** (…) *La jurisprudencia constitucional ha sostenido que la garantía del debido proceso, prevista por el artículo 29 de la Constitución Política, no involucra únicamente a las autoridades públicas, sino también a los particulares que se arrogan la facultad disciplinaria, es decir, la prerrogativa de imponer sanciones como una forma de mantener el orden en sus organizaciones. En estos casos, el disciplinado tiene derecho a que su proceso se adelante según reglas predeterminadas y con todas las posibilidadesde defensa y contradicción. Con el fin de hacer efectivas estas garantías, hadicho esta Corte, los entes privados deben fijar y respetar unos parámetros mínimos que delimiten el uso de su poder disciplinario,*

entre ellos, el trasladode todas y cada una de las pruebas que fundamentan los cargos formulados encontra del disciplinado; la posibilidad de que este formule descargos, controvierta las pruebas presentadas en su contra y allegue las necesarias para sustentar sus descargos, y la imposición de una sanción predeterminada que corresponda a los hechos que la motivaron."

Por lo expuesto, ha de declararse la ineficacia de la decisión del Consejo de Administración a través de la cual se impuso la multa al señor HENRY ALBERTO CARVAJAL MEJIA por el valor de $190.000.oo y comunicada mediante escrito del 21 de agosto de 2020, acogiéndose en consecuencia a las pretensiones de la demanda.

Las costas*.* Por las resultas del juicio, se condenará en costas al demandado.

En razón y mérito de lo expuesto, **EL JUZGADO DOCE CIVIL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CIRCUITO DE MEDELLÍN**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA:

PRIMERO: ACOGER LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA en el presente proceso de IMPUGNACIÓN DE ACTA DE ASAMBLEA incoado por HENRY ALBERTO CARVAJAL MEJIA en contra de la UNIDAD RESIDENCIAL CERROS DEL ESCORIAL P.H., conforme lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: DECLARAR LA INEFICACIA de la decisión del Consejo de Administración a través de la cual se impuso la sanción a HENRY ALBERTO CARVAJAL MEJIA comunicada el 21 de agosto de 2020, por violación al debido proceso.

TERCERO: ORDENAR TOMAR NOTA de ésta providencia en el libro de actas de copropietarios.

CUARTO: CONDENAR EN COSTAS, al demandado. Tásense en su debida oportunidad por la Secretaría del Despacho de conformidad con el artículo 366 del Código General del Proceso. Inclúyanse como AGENCIAS EN DERECHO la suma de 1 SALARIO MÍNIMOS LEGAL MENSUAL VIGENTE, conforme lo autoriza el Acuerdo

PSAA16-10554 de agosto 05 de 2016 expedido el Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFÍQUESE

TATIANA VILLADA OSORIO
JUEZ

D.B.

Firmado Por:

Tatiana Villada Osorio
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 012 Oral
Medellin - Antioquia

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: **e34efc3cd99590923e5e4c4ee41ee9d28043ca4ab77dc4ff8215e718674c7756**
Documento generado en 27/05/2022 08:39:15 AM

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