

Rad. 54 498 31 53 002 2022 00197 00
Ejecutivo con acción real
Demandante: REINTEGRA S.A.S.
Demandado: Pedro Jesus Romero Alvarez



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE OCAÑA

Ocaña, ocho (08) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)

Auto No. 000

Obra a numeral 033 del expediente electrónico de este proceso ejecutivo hipotecario, memorial allegado por el Dr. **ADRIAN MIGUEL GOMEZ CONTRERAS**, a través del cual solicita el reconocimiento de personería jurídica para actuar como apoderado judicial del demandado **PEDRO JESUS ROMERO ALVAREZ**, para lo cual inicialmente y a manera ilustrativa, habrá de señalarse, que acerca de la naturaleza del auto de reconocimiento de personería, la H. Corte Constitucional, en sentencia T-348 de 1998, indica en uno de sus apartes, lo siguiente:

"(...) los apoderamientos se perfeccionan con la escritura pública o escrito privado presentado en debida forma, esto es, presentado personalmente ante el despacho o presentado ante notario y entregado al despacho pertinente (arts. 65, inciso 2o., y 84 C.P.C.), sin que sea necesario el auto de reconocimiento de personería para su perfeccionamiento para adquirir y ejercer las facultades del poder. Porque si éste puede ejercerse antes del auto de reconocimiento y su "ejercicio" debe dar lugar posteriormente a la expedición de dicho auto (art. 67 C.P.C.), es porque se trata de una decisión positiva de reconocimiento simplemente declarativa y no constitutiva, esto es, que solo admite el poder que se tiene, pero no es el que le da viabilidad a su ejercicio..."

Esta tesis fue recogida por el Tribunal Superior de Medellín, Sala Unitaria de Decisión de Familia, en providencia del 10 de junio de 2020, dentro de la providencia que desato el recurso de impugnación en el proceso de sucesión radicado con el No. 05266311000120190056301. Magistrada Ponente, Dra. Luz Dary Sánchez Taborda, así:

"(...) Pues bien, sea lo primero advertir que el artículo 90 del Código General del Proceso prescribe que el auto inadmisorio de la demanda no es susceptible de recurso alguno, por lo que la solicitud atinente a que "se revoque" el mismo, es

claramente improcedente. A lo que se agrega que dicha solicitud fue presentada luego de transcurrir los 3 días posteriores a la notificación del proveído en comento, por lo que tampoco resultaba procedente su aclaración o adición en los términos de los artículos 285 y siguientes de la misma codificación.

Ahora bien, al margen de lo anterior, tanto el memorial del 13 de enero de 2020 como el contenido del recurso de alzada contra la decisión de rechazo de la demanda, plantean que no era posible para el apoderado demandante pronunciarse acerca de los requisitos exigidos al inadmitir la demanda, hasta tanto le fuera reconocida personería para actuar en representación de su poderdante; sin embargo, pasa por alto el recurrente que el apoderamiento se perfecciona con la presentación en debida forma de la escritura pública o escrito privado mediante el cual se confiera el mismo; es decir que, no siendo el auto de reconocimiento de personería el que determina su perfeccionamiento, tampoco es dicha decisión la que le otorga capacidad jurídica; ello, toda vez que el reconocimiento de personería no es más que una decisión meramente declarativa -mas no constitutiva-, que si bien se dirige a observar la existencia y eficacia del poder, no es lo que le da viabilidad a su ejercicio; en palabras de la Corte Constitucional, tal decisión -reconocimiento de personería- es “el reconocimiento, por parte del funcionario judicial, de que un apoderado efectivamente lo es.”

De hecho, frente a una situación similar a la que concita la atención de la Sala, la Corporación citada explicó que “Esta Sala considera, además, que tan clara es la naturaleza del acto de reconocimiento de apoderado, en el sentido de ser simplemente declarativa, que si se aplicaran los argumentos que expone el peticionario para justificar su falta de actividad (...), se llegaría a la situación absurda de que para iniciar una demanda ante un juez o tribunal, sería necesario, previamente, presentar el poder, obtener el reconocimiento de personería respectivo, y, allí sí, se tendría la capacidad jurídica de presentar la demanda. Y, qué decir, entonces, sobre el momento para contestar una demanda. Según razona el actor, sólo una vez reconocida la personería por parte del juez, podría el apoderado contestar la demanda.”

La anterior postura fue compartida igualmente por la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 17 de julio de 2012, Ref.: Exp. N° 11001-31-03-033- 2003-00574-01, M.P. Ruth Marina Díaz Rueda, en la que se explicó que:

“(...) la Sala no advierte posible el derrumbamiento de lo actuado con base en la circunstancia planteada, si se tiene en cuenta la ausencia de imperativo legal que condicione la actuación del apoderado hasta después de emitir la providencia que le reconozca personería. Si ello fuera así, se llegaría a la conclusión, inadmisibles desde luego, que antes de tal decisión, el “representante judicial” no podría adelantar actuaciones iniciales, verbi gratia, la presentación de la demanda, su contestación por la opositora, etc., las que en principio se cumplen sin haberse emitido dicho pronunciamiento.

Además cabe acotar, que la señalada decisión tiene un carácter declarativo, mas no de habilitación para que el “apoderado judicial” pueda promover las actuaciones que estime pertinentes, puesto que para su adopción únicamente compete al juzgador realizar un control de legalidad dirigido a verificar que el “poder” se haya otorgado cumpliendo las “formalidades legales” y que el “mandatario” tenga la condición de “abogado inscrito”, o que para el caso se halle investido del “derecho de postulación”, criterio éste que ha sido avalado por la doctrina jurisprudencial.

6.- Con base en lo anterior, se concluye que en virtud de que la empresa accionada, válidamente constituyó “apoderado judicial” para que la representara en el pleito en cuestión y el respectivo “poder” se hallaba incorporado al expediente, refulge que aquel podía actuar sin restricción (...)

Ahora, hecha la precisión del caso y como quiera que lo solicitado por el **Dr. ADRIAN MIGUEL GOMEZ CONTRERAS** es procedente, se tendrá a dicho profesional del derecho como apoderado judicial de la parte demandada, en los términos y para los efectos contenidos en el memorial poder visto al expediente.

Sumado a lo anterior, atendiendo que el demandado **PEDRO JESUS ROMERO ALVAREZ** se encuentra debidamente notificado conforme se observa al numeral 032 del expediente electrónico, en donde se allega certificación de la empresa **TELEPOSTAL** que nos indica haberse recibido por el servidor del correo electrónico del demandado, la demanda, sus anexos, auto que admite demanda y el que adiciona el mandamiento de pago, se tiene que con dichas piezas procesales la parte actora cumplido el requerimiento de que trata la norma procesal para efectivizar la notificación al extremo pasivo, a efectos de que ejerza su derecho de defensa; por tanto el reconocimiento de personería jurídica que hoy se hace, de ninguna manera revive los términos procesales de traslado.

Por otro lado, habiendo medidas cautelares en curso, no es procedente compartir íntegramente el link del proceso, hasta tanto no se encuentre vencido el término de traslado de la demanda.

No obstante, lo anterior, por la secretaría del Despacho procédase a compartir el link del proceso solo de los numerales 02 EscritoDeDemandaYAnexos; 006 y 007 ApoderadoPteAllegaSubsanaciónDemanda y 008 AutoLibraMnadamientoDePago, que le fueron remitidos por el ejecutante al momento de realizar el acto de notificación de la demanda.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Firmado Por:
Claudia Jaimes Franco
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 002
Ocaña - N. De 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: **cc50240249ec8a917e1800b83d0a481e45b4d938959a9dd160d6fe5e5303db06**

Documento generado en 08/11/2023 05:17:23 PM

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

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PUBLICO



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE OCAÑA

Ocaña, ocho (08) de noviembre del dos mil veintitrés (2023)

Auto No. 0351

Se encuentra al Despacho el presente proceso de Impugnación de Actas de Asamblea, radicado bajo el número 54-498-31-53-002-2023-00061, promovido a través de apoderado judicial por los señores **SARAY MAYOLI PEREZ y JUAN CARLOS SANCHEZ SABOGAL**, en contra del **CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPESTRE ALGODONAL CLUB DE CAMPO**, Persona Jurídica, sometida al Régimen de Propiedad Horizontal, representada legalmente por su administrador el señor **HECTOR ANDRES QUIMBAYO ROCHA** o quien haga sus veces, a efectos de entrar a proferir sentencia anticipada por haber sido así solicitada por los sujetos procesales de común acuerdo de conformidad con el numeral primero del artículo 278 del Código General del Proceso, y a ello se procede previo los siguientes:

I. ANTECEDENTES

Se pretende por los demandantes que se declare la nulidad absoluta de la decisión adoptada el día veinticinco (25) de febrero de dos mil veintitrés (2023) por la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios del Conjunto Residencial Campestre Algodonal Club de Campo, al fijar las expensas comunes a partir del 1 de marzo de 2023 en la suma de Doscientos Cincuenta y Ocho Mil Pesos Moneda Corriente (\$ 258.000M/cte.) para las casas y lotes que conforman la copropiedad, por incumplimiento de las reglas establecidas en el artículo 29 de la Ley 675 de 2001 y el numeral 21 del artículo sexagésimo tercero del Reglamento de Propiedad Horizontal; así como se ordene al Conjunto Residencial Campestre Algodonal Club de Campo convocar dentro de los términos y en la forma legal, a una nueva asamblea general de propietarios donde se subsanen las falencias que

motivaron la nulidad, es decir se fijen las expensas comunes a partir del 1 de marzo de 2023 para los lotes y casas teniendo en cuenta los factores y criterios señalados en el reglamento de propiedad Horizontal y en la ley 675 de 2001; se ordene la devolución del porcentaje del dinero cancelado como cuotas de administración, sus intereses y se ordene la indexación de las sumas a restituir y por último condenar en costas y agencias en derecho a la parte demandada.

Como fundamento de sus pedimentos señala que el día 25 de febrero de 2023, se llevó a cabo la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios del Conjunto Residencial Campestre Algodonal Club de Campo, en la cual participaron varios copropietarios que representaron un porcentaje del coeficiente de copropiedad del sesenta y siete punto treinta y uno por ciento (67.31%); oportunidad en la que un número de copropietarios que representaba el cincuenta punto setenta y tres por ciento (50.73 %) del coeficiente de copropiedad, aprobaron como cuota de administración mensual para lotes y casas el equivalente a la suma de Doscientos Cincuenta y Ocho Mil Pesos Moneda Corriente (\$ 258.000 M/cte.) a partir del 1 de marzo de 2023; decisión que va en contravía de lo dispuesto por el numeral 21 del artículo sexagésimo tercero del reglamento de propiedad Horizontal.

Que La decisión que se tomó en la asamblea del Conjunto Residencial Campestre Algodonal Club de Campo al fijar las expensas comunes de administración a partir del 1 de marzo de 2023 en un valor uniforme para las casas y lotes, vulnera lo señalado en el numeral 21 del artículo sexagésimo tercero del reglamento de propiedad Horizontal y el numeral 3 del artículo 25 y siguientes de la ley 675 del 03 de agosto de 2001; así mismo se le vulnera a los propietarios de los lotes, el derecho a la igualdad, ya que a las casas se les mantiene la cuota que venían cancelando para el año 2022 y a los lotes se les incrementa como expensa el mismos valor que cancelaban las casas para el año anterior.

Que la reunión objeto de impugnación se realizó el día 25 de febrero de 2023 y fue debidamente publicada como consta en la comunicación 003/2023 proferida por el Administrador de la copropiedad el día 9 de marzo de ese mismo año, es decir que la demanda se presenta dentro de los dos (2) meses siguientes a la publicación del acta de la asamblea tal y como lo establece el artículo 49 de la ley 675 de 2001.

Realizado el estudio de admisibilidad, el despacho con auto de fecha once (11) de abril del presente año, procede a admitir el conocimiento de la demanda y ordena la notificación al extremo pasivo conforme a las disposiciones procesales y con auto del nueve (09) de mayo del mismo año, procede a decretar **LA SUSPENSIÓN** de los efectos de la decisión tomada por la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios acta No. 006 del veinticinco (25) de febrero de 2023, en cuanto a la adopción de una cuota de administración para lotes por el valor de doscientos cincuenta y ocho mil pesos (\$258.000) M/Cte.

Siguiendo con el trámite procesal pertinente, se tiene que, notificado el extremo pasivo, contesta la demanda dentro del término legal, coadyuvando parcialmente los hechos primero y segundo, al considerar que la decisión adoptada el 25 de febrero del 2023, por la asamblea general de copropietarios de la persona jurídica que representa, se hizo de acuerdo al quorum establecido en el artículo trigésimo octavo del reglamento de propiedad horizontal protocolizado mediante escritura pública No. 1716 del 10 de octubre del 2013; que no es cierto el hecho tercero puesto que la decisión se adoptó conforme al artículo 37 de la ley 675 de 2001; que no es cierto el cuarto, no le costa el quinto, parcialmente el sexto; presentando como excepciones de mérito las de **INEXISTENCIA DE LA CAUSAL DE IMPUGNACIÓN y la IMNOMINADA**, así como la excepción previa de **INPEPTITUP DE LA DEMANDA POR FALTA DE REQUISITOS FORMALES**.

Seguidamente el apoderado judicial de la parte demandada allega memorial en el que informa el cumplimiento de las pretensiones de la parte demandante mediante acuerdo de transacción, aprobado en el mes de junio del 2023, en el punto 05 de la asamblea extraordinaria de copropietarios, solicitando al despacho (i) se imparta legalidad al acuerdo de transacción aprobado por la junta de copropietarios el mes de junio del año 2023 entre las partes de mutuo acuerdo, (ii) se proceda a terminar el proceso de impugnación de actas de asamblea con radicado 05001-40-03-020-2018-0636-00 de conformidad con el mecanismo de **TERMINACIÓN ANORMAL DEL PROCESO** establecido en el artículo 312 de la ley 1564 de 2012 (iii) como consecuencia de la terminación anormal y anticipada del proceso abstenerse el señor juez de imponer y/o condenar en costas a alguna de las partes y (iv) se expidan los oficios respectivos de levantamiento de medidas cautelares y los que el juzgado considere necesarios. Memorial que es coadyuvado por la parte actora.

Pretensión que fue despachada desfavorablemente con providencia del treinta (30) de octubre del presente año y que obra al numeral 020 del expediente electrónico, así como también la excepción previa formulada.

II. CONSIDERACIONES

Conocidos los argumentos de las partes y lo allegado al proceso, ningún reparo para el despacho cabe en relación con los presupuestos necesarios para el desenvolvimiento adecuado del trámite procesal, como tampoco se advierte la incursión de causales de nulidad que pueda dar traste con lo actuado, esta que tampoco fue alegada por ninguno de los sujetos procesales en las oportunidades brindadas por el legislador, quedando saneada cualquiera que no afecte de manera sustancial la decisión.

Empieza el Despacho a pronunciarse en primero lugar sobre el fenómeno legal de la **caducidad**, que de estar presente impediría el conocimiento de la acción. Por caducidad ha de entenderse "la extinción del derecho de acción por cualquier causa, como el transcurso del tiempo, de manera que, si el actor deja transcurrir los plazos fijados por la ley en forma objetiva, sin presentar la demanda, el mencionado derecho fenece inexorablemente, sin que pueda alegarse excusa alguna para revivirlos. Dichos plazos constituyen entonces, una garantía para la seguridad jurídica y el interés general. Y es que la caducidad representa el límite dentro del cual el ciudadano debe reclamar del Estado determinado derecho; por ende, la actitud negligente de quien estuvo legitimado en la causa no puede ser objeto de protección, pues es un hecho cierto que quien, dentro de las oportunidades procesales fijadas por la ley ejerce sus derechos, no se verá expuesto a perderlos por la ocurrencia del fenómeno indicado". (sentencia de la Corte Constitucional C-574 del 14 de octubre de 1998, M.P. Dr. Antonio Barrera Carbonel).

En el caso en concreto, las decisiones que se impugnan provienen o fueron adoptadas por la Asamblea General Ordinaria de copropietarios del Conjunto Residencial Campestre Algodonal Club de Campo, a quienes se les aplica las disposiciones normativas contenidas en la ley 675 de 2001 y su reglamento de propiedad horizontal o estatutos. Ley que en su artículo 49, señalaba el término y el momento para accionar en demanda, sin embargo dicha disposición fue derogada con la entrada en vigencia del Código General del Proceso, conforme se

desprende del literal c, del art. 626, y siendo ello así la norma vigente y que contempla el lapso con que cuentan los copropietarios para impugnar las decisiones de la Asamblea, lo es el artículo 382 del CGP, que nos dice: *“la demanda de impugnación de actas 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 meses siguientes a la fecha del acto respectivo y deberá dirigirse contra la entidad, pero si se trata de acuerdos o actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de la inscripción”*.

Entonces conforme a la anterior normativa el conteo del término de caducidad dependerá de si el acto o acuerdo objeto de reproche es susceptible o no de ser sujeto a registro y en el presente caso se tiene que las decisiones que se impugnan contenidas en el acta 006 de fecha 25 de febrero del 2022, no son susceptibles de registro, dado que tienen que ver a la nulidad absoluta de la decisión de fijar las expensas comunes a partir del 1 de marzo de 2023 en la suma de Doscientos Cincuenta y Ocho Mil Pesos (\$ 258.000 M/cte.) para las casas y lotes que conforman la copropiedad, por incumplimiento de las reglas establecidas en el artículo 29 de la Ley 675 de 2001 y el numeral 21 del artículo sexagésimo tercero del Reglamento de Propiedad Horizontal, por tanto habiéndose celebrado la asamblea general de propietarios del **CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPESTRE ALGODONAL CLUB DE CAMPO** el 25 de febrero del 2023¹, no siendo la decisión solicitada en nulidad objeto de registro, habiéndose comunicado el 9 de marzo del 2023² y habiéndose presentado la demanda el 22 de marzo de ese mismo año, se tiene que el derecho de acción fue ejercitado dentro del término legal, es decir dentro de los dos meses siguientes a la celebración del acto.

Puntualizado lo anterior, continuaremos con el estudio de **La legitimación en la causa por activa** y para ello señalaremos que de conformidad con el artículo 49 de la ley 675 del 2001, la facultad de impugnar las decisiones de la Asamblea General de propietarios de bienes privados, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal, recae además del administrador y el Revisor Fiscal, en los propietarios de bienes privados y en el

¹ Fol. 27 al 45 del Num. 002 del Exp. Elec.

² Fol. 47 del Num. 002 del Exp. Elec.

presente caso los señores **SARAY MAYOLI PEREZ y JUAN CARLOS SANCHEZ SABOGAL**, son propietarios de unidades que hacen parte del Conjunto Campestre Algodonal Club de Campo, según aparece acreditado en la anotación 010 del certificado de tradición y libertad No. 270 – 64441 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Ocaña³, por lo que les asiste el interés de impugnar las decisiones adoptadas en asamblea general ordinaria de copropietarios llevada a cabo el día 25 de febrero del 2023, por cuanto consideran que las mismas no se ajustan a la ley y al reglamento de propiedad horizontal que los rige.

Ahora pasa esta funcionaria judicial, a pronunciarse sobre la **legitimación por pasiva**, la que a nuestro juicio también se encuentra acreditada, pues como se desprende del contenido del artículo 382 del Código General del Proceso, la acción de impugnación de actas de asamblea deberá dirigirse contra la entidad, en este caso contra la persona jurídica de naturaleza civil y sin ánimo de lucro **CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPESTRE ALGODONAL CLUB DE CAMPO**, cuyo reglamento de propiedad horizontal fue elevado a escritura pública No. 1.716 del diez (10) de octubre del 2013 e inscrito en el certificado de tradición y libertad Matriz No. 270 – 64441 de la oficina de instrumentos públicos de Ocaña, como se desprende de su anotación 004, surgiendo así la persona jurídica de que trata el artículo 4 de la ley 675 de 2001.

Ahora, en cuanto a la representación legal de la mencionada persona jurídica, tenemos que conforme lo dispone el artículo 50 de la ley 675 del 2001 la misma está en cabeza del administrador designado por la asamblea general de copropietarios y a la luz de lo preceptuado en el artículo 8 de la misma disposición sustantiva, la certificación de la existencia y representación legal de ella corresponde al Alcalde Municipal de Ocaña, por ser el lugar donde se encuentra ubicada.

Así tenemos, que inicialmente con la demanda, el apoderado judicial de la parte actora, es enfático en señalar que la misma se dirige contra **JESUS DAVID VELASQUEZ** en su condición de representante legal de la persona jurídica **CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPESTRE ALGODONAL CLUB DE CAMPO**, allegando para el efecto la Resolución No. 459 del 06 de septiembre del 2019, expedida por el doctor **WILMAR BAYONA IBAÑEZ** en su condición de

³ Fol. 5 al 8 Num. 002 del Exp. Elec.

burgomaestre (e) de este municipio; acto administrativo que emite la certificación que exige la norma.

Ahora en el curso del proceso se informa el cambio de representación legal de la persona jurídica demandada en **HECTOR ANDRES QUINBAYA ROCHA**, allegando con la solicitud de sentencia anticipada copia de la Resolución No. 456 del 07 de septiembre del presente año, circunstancias estas que acreditan la legitimación para ser demandada en acción de impugnación de actas de asamblea.

Así las cosas, encontrándose acreditados los presupuestos de la legitimación en la causa por activa y por pasiva y habiéndose presentado la demanda dentro del término establecido en la ley, corresponde entonces definir a esta funcionaria judicial si la Asamblea General de copropietarios en reunión ordinaria de la persona jurídica **CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPESTRE ALGODONAL CLUB DE CAMPO**, celebrada el 25 de febrero del 2023 y elevada al acta número 006, desconoció el artículo 29 de la ley 675 de 2001 y el numeral 21 del artículo sexagésimo tercero del reglamento de propiedad horizontal elevado a escritura pública No. 1716 del 10 de octubre del 2013, al haber fijado expensas comunes a partir del primero de marzo del 2023 en la suma de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL PESOS (\$258.000)** para las casas y lotes que conforman la copropiedad.

Para el estudio del problema jurídico planteado, sabido es que conforme lo señala el inciso 1 del artículo 49 de la ley 675 de 2001 con la acción de impugnación de actos de asamblea se busca controlar la legalidad de las decisiones adoptadas por los órganos que la conforman y que se han constituido bajo el régimen de propiedad horizontal, e invalidar aquellas que no se ajusten tanto al ordenamiento positivo **como al reglamento de propiedad horizontal**, pues conforme se desprende del contenido del artículo 32 de la ley 675 del 2001 el objeto de la persona jurídica es administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios privados, **así como cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal**.

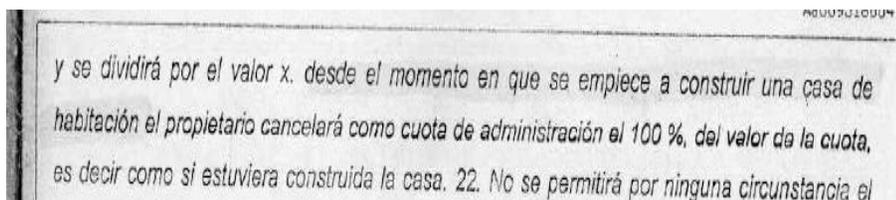
Ahora, teniendo en cuenta que se ataca una de las decisiones adoptadas por la Asamblea General de copropietarios en reunión ordinaria del 25 de febrero del presente año por considerarla va en contravía de lo establecido por el

Reglamento de Propiedad Horizontal que los rige y el artículo 29 de la ley 675 de 2001, tendremos que acudir al artículo 37 de la misma disposición legal, que refiere “la Asamblea general la constituirán todos los propietarios de bienes privados, o sus representantes, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en ella y el reglamento de propiedad horizontal, por su parte el artículo 29 de la citada ley señala que “los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes de acuerdo **con el reglamento de copropiedad horizontal...**”

Así las cosas, teniendo en cuenta que la asamblea general ordinaria de copropietarios se celebró con un quorum de asistencia del 64.01% y una de votación del 50.73%, se entrará a analizar por esta funcionaria si la persona jurídica demanda observo las disposiciones legales y reglamentarias al momento de aprobar la opción #1 relacionada en el numeral 7 del acta No. 006 del 25 de febrero del 2023, presentada por la señora Sugely López; frente a la cual, para el despacho no cabe duda que la asamblea general de copropietarios como máximo órgano de la persona Jurídica demandada, desconoció el reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la escritura pública No. 1.716 del 10 de octubre del 2013 que la rige y que debe ser por ella obedecido, pues basta solamente con hacer una confrontación del contenido del numeral 21 del artículo 63 del mencionado reglamento, con la decisión adoptada para llegar a esta conclusión.

En efecto, así tenemos que el numeral 21, del artículo 63 del Reglamento de Propiedad Horizontal, textualmente establece:

solamente en cerca viva 21. El propietario de cada lote cancelara como cuota de administración el equivalente al 80%, del valor de la cuota que le correspondería a la casa que se va construir sobre dicho lote. Mientras existan lote las cuotas de administración se calcularan de la siguiente manera: se sumaran los porcentajes de los coeficientes ponderados de las casas construidas o en construcción y a este valor se sumaran los coeficientes ponderados de cada lote pero afectado por el porcentaje antes definido, es decir el 80%, y de esta forma se obtendría un valor x el cual sería inferior al 100 %, pero se convertirá en el porcentaje total para sufragar los gastos mensuales. En este orden de ideas para calcular el valor total a pagar por cada casa construida o en construcción se multiplicara el coeficiente ponderado de cada unidad por el valor total de los gastos mensuales y se dividirá por el valor x. Si es un lote se calculara el 80 %, del coeficiente ponderado y este resultado se multiplicara por el valor total de los gastos mensuales



Por su parte, conforme al numeral séptimo del Acta de Asamblea ordinaria No. 006 del 25 de febrero del 2023 se aprobó como cuota de administración la suma de **DOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL PESOS (\$258.000)** tanto para las casas como para los lotes⁴, decisión esta que, sin mayores elucubraciones jurídicas y sin que el despacho establezca prima facie algún valor determinado, es evidente la infracción entre el aparte objeto nulidad, decisión de la asamblea y, la norma del reglamento interno de propiedad horizontal, del que se desprende debe existir una diferencia porcentual de veinte puntos entre el valor de la cuota de administración para las casas y los lotes, siendo la primera superior a la segunda, observándose en este caso un monto igual para los dos conceptos.

Y ello se acompasa aún más, cuando al comparar la decisión demandada con la adoptada en el mismo sentido en acta de Asamblea Ordinaria número 004 del 31 de marzo del año inmediatamente anterior, donde se estableció como cuota de administración a partir del mes de mayo del 2022, para las casas la suma de **DOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL PESOS (\$258.000)** y para los lotes de **CIENTO TREINTA Y DOS MIL PESOS (\$132.000)**⁵, se evidencia con la primera, una vulneración flagrante no solo al reglamento de propiedad horizontal, y con ello al principio de legalidad, sino además al principio de igualdad, habida cuenta que para el año 2023, por disposición de la Asamblea General de copropietarios se decidió no aumentar la cuota de administración para las casas, para proceder a equipararlas con los lotes, cuando el mismo reglamento de propiedad horizontal que los obliga, estableció la forma y porcentaje que debe observar la Asamblea General de copropietarios para adoptar la cuota de administración para las casas y los lotes.

⁴ Fol. 41 Num. 002 del Exp Elec

⁵ Fol. 22, Num 002 del Exp Elec

Así las cosas, habrá de decretarse la nulidad absoluta de la decisión adoptada en el numeral 7 del acta No. 006 del 25 de febrero del 2023, que estableció como cuota de administración la suma de **DOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL PESOS (\$258.000)** tanto para las casas como para los lotes, por ser violatoria del numeral 21, del artículo 63 del Reglamento de Propiedad Horizontal y por ende del artículo 29 de la ley 675 del 2001.

Como segunda pretensión de la demanda, la parte actora peticiona se ordene al Conjunto Residencial Campestre Algodonal Club de Campo convocar dentro de los términos y en la forma legal, a una nueva asamblea general de propietarios donde se subsanen las falencias que motivaron la nulidad, es decir se fijen las expensas comunes a partir del 1 de marzo de 2023 para los lotes y las casas teniendo en cuenta los factores y criterios señalados en el reglamento de propiedad Horizontal y en la ley 675 de 2001.

Sobre el particular, informan los sujetos procesales a través de sus apoderados judiciales y de manera coetánea al momento de solicitar sentencia anticipada, que el día tres (3) de junio del presente año, la persona jurídica demandada **CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPESTRE ALGODONAL CLUB DE CAMPO**, celebró reunión extraordinaria de Asamblea de Copropietarios en la que se establecieron las expensas para las casas y lotes de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.

Conforme lo anterior, si bien es cierto, se allego con la transacción no homologada por el despacho, un fragmento del acta de la Asamblea de copropietarios que dicen los actores se celebró el tres (03) de junio del presente año, de la que se desprende una propuesta de seis ítems aprobada por la Asamblea General de copropietarios en la que determinan el procedimiento a aplicar para la obtención de la cuota de administración y finalmente el porcentaje de los lotes en el 80% frente a la cuota fijada para las casas, conforme lo establece el reglamento de propiedad horizontal; también lo es, que con la manifestación expresa que bajo la gravedad del juramento hacen las partes a través de sus apoderados judiciales y con el intento de transacción, entiende esta funcionaria judicial que esta particular pretensión fue zanjada por los mismos actores en contienda, por lo que el despacho se abstendrá de emitir orden alguna.

Así mismo, como consecuencia de la nulidad absoluta decretada, se ordenará a la Asamblea General de Copropietarios que en un término prudencial de tres (3) meses o en el que establezca el máximo órgano en reunión extraordinaria que realice para el efecto, restituya a los propietarios de los lotes, los dineros que hayan cancelado por encima del que se establezca conforme lo acordado en la asamblea extraordinaria del 03 de junio del 2023 como cuota de administración para los lotes para el año que corre.

Por último, se ordenará el levantamiento de la medida cautelar decretada en auto de fecha nueve (9) de mayo del presente año y no se condenará en costas a la persona jurídica demandada, por expresa solicitud mancomunada de los sujetos procesales.

Por lo expuesto, el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE OCAÑA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

R E S U E L V E:

PRIMERO: DECLARAR la nulidad Absoluta de la decisión adoptada en reunión ordinaria por la Asamblea General de copropietarios de la persona jurídica **CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPESTRE ALGODONAL CLUB DE CAMPO** y elevada al numeral séptimo del Acta No. 006 del 25 de febrero del 2023, que estableció como cuota de administración la suma de **DOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL PESOS (\$258.000)** a partir del primero de marzo del 2023, tanto para las casas como para los lotes, por ser violatoria del numeral 21, del artículo 63 del Reglamento de Propiedad Horizontal y por ende del artículo 29 de la ley 675 del 2001, conforme lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: Abstenerse de ordenar una convocatoria para restablecer la nulidad declarada, conforme lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

TERCERO: Como consecuencia de la nulidad absoluta decretada en el numeral primero de esta providencia, se ordenó a la Asamblea General de Copropietarios que en un término prudencial de tres (3) meses contados a partir de la ejecutoria de esta providencia o en el que establezca el máximo órgano en reunión extraordinaria que realice para el efecto, restituya a los propietarios de los

lotes, los dineros que hayan cancelado por encima del que se establezca conforme lo aprobado en la asamblea extraordinaria del 03 de junio del 2023 como cuota de administración para el año que corre.

CUARTO: Se ordena el levantamiento de la medida cautelar decretada en auto de fecha nueve (9) de mayo del presente año. Por la secretaría del Despacho líbrese el oficio pertinente.

QUINTO: No condenar en costas a la persona jurídica demandada, por expresa solicitud mancomunada de los sujetos procesales.

SEXTO: Cumplido lo anterior, se ordena archivar la actuación previa la anotación respectiva en los libros radiadores

COPIESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Firmado Por:
Claudia Jaimes Franco
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 002
Ocaña - N. De 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: **73c672f890084a56f9b8cc773beaf49a9155a4e5e1c15370a3dbd5f369bf0af3**

Documento generado en 08/11/2023 05:17:22 PM

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

Rad. 54 498 31 53 002 2023 00137 00
Restitucion de Inmueble Arrendado
Demandante: Davivienda S.A.
Demandado: Elsy Salas Díaz



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE OCAÑA

Ocaña, ocho (08) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)

Auto No. 0917

PONGASE EN CONOCIMIENTO a la parte demandante la actuación surtida por la empresa Red Postal de Colombia 4-72 vista al numeral 017 del expediente electrónico.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Firmado Por:
Claudia Jaimes Franco
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 002
Ocaña - N. De 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: **983efdb29c92c5abeb992d3ddce7714535cd5ac41d5b73affc37988c57177982**

Documento generado en 08/11/2023 05:17:24 PM

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