

Providencia : SENTENCIA ANTICIPADA
 Proceso : VERBAL
 Radicación : 500013153004 2018 00274 00
 Demandante : Ricardo Gómez Gutiérrez
 Demandado : Humberto Valencia Rojas



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO

Villavicencio (Meta), treinta (30) de abril de dos mil veinte (2020)

ASUNTO A DECIDIR:

Conforme fue advertido en auto de fecha 08 de noviembre de 2019, procede el despacho a dictar sentencia anticipada dentro del presente asunto, al tenor de lo dispuesto por el numeral 2º del artículo 278 del Código General del Proceso, según se expone a continuación:

ANTECEDENTES

1. El Sr. HUMBERTO RODRÍGUEZ SÁNCHEZ, actuando por conducto de apoderada judicial, promovió demanda contra LA PARCELACIÓN GRANJAS AGROFORESTALES BALMORAL, para que se declare nula el Acta N° 20 del 21 de julio de 2018, contentiva de la Asamblea Extraordinaria.

Como sustento de sus pretensiones, indicó que la asamblea general extraordinaria de fecha 21 de julio de 2018, no se ajustó a la ley y a los reglamentos, porque la misma fue indebidamente convocada al realizarse con anterioridad al término de 15 días a partir de la citación conforme lo establece el artículo 39 de la Ley 675 de 2001; se debatieron temas que no estaban en el orden del día, y fueron aprobadas decisiones que requerían mayoría calificada sin estarlo.

2. Luego de subsanado el líbelo inaugural, en proveído de fecha 06 de noviembre de 2018, el despacho la admitió.

3. La demandada, notificada en debida forma, contestó la demanda y propuso excepciones de mérito denominada "INEXISTENCIA DE CAUSAL DEMANDADA" y "GENÉRICA".

4. Finalmente, en providencia de septiembre 08 de noviembre de 2019, fueron acogidas las pruebas documentales aportadas por los extremos para ser valoradas al momento de dictar sentencia.

VALIDEZ PROCESAL

Concurren al proceso los presupuestos legales para la validez formal del mismo, cuales son: demanda en forma, capacidad para ser parte y para intervenir en juicio y competencia del juzgado por la naturaleza del asunto y al proferirse dentro de término de duración del proceso previsto en el artículo 121 del Código General del Proceso, conforme a su fecha de radicación (fl.19), auto de prórroga (fls.227-229) y atendiendo los Acuerdos PCSJA20-11517 del 15 de marzo de 2020, PCSJA20-11521 del 19 de marzo de 2020, PCSJA20-11526 del 22 de marzo de 2020, PCSJA20-11532 del 11 de abril de 2020 por medio de los cuales el Consejo Superior de la Judicatura ordenó la suspensión de términos en todo el país desde el 16 de marzo de 2020, dada la declaratoria del estado de emergencia, y sus prorrogas hasta el 26 de abril de 2020, el Decreto Presidencial N° 564 de 2020 que en su artículo 2º prevé: ***"Se suspenden los... y los términos de duración del proceso del artículo 121 del Código General del Proceso desde el 16 de marzo de 2020, y se reanudarán un mes después, contado a partir del día siguiente al del levantamiento de la suspensión que disponga el Consejo Superior de la Judicatura,*** y, finalmente el Acuerdo PCSJA20-11546 del 25 de abril de 2020 que prorrogó la suspensión de términos desde el 27 de abril hasta el 10 de mayo de 2020, pero la levantó para actuaciones como proferir sentencia anticipada. Igualmente, no se observa irregularidad que afecte la validez de lo actuado.

PRESUPUESTOS PARA PROFERIR SENTENCIA ANTICIPADA

La sentencia anticipada busca realizar los principios de economía procesal y celeridad, en orden a impedir el adelantamiento de actuaciones que no reportan mayor utilidad, siendo entonces un deber del juez proferir la respectiva decisión de fondo que culmine el asunto puesto en conocimiento, cuando las específicas hipótesis del art. 278 del CGP lo permitan, estando el proceso en cualquiera de sus etapas siempre y se haya trabado la Litis, es decir notificado la demanda.

Por ello, debe el despacho indicar que nos encontramos en el supuesto consignado en el numeral 2º del artículo 278 del Código General del proceso, aquel que enseña: “[e]n cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos: 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar”; ello en tanto el extremo demandante, únicamente, aportó pruebas documentales, que fueron adosadas con el escrito de demanda y acogidas mediante auto de 02 de septiembre de 2019, ya que el demandado, pese a estar notificado por aviso, no contestó el libelo introductorio; motivo por el cual, factible es que el presente asunto se resuelva de fondo sin adelantar las demás etapas procesales, como lo establece ampliamente la jurisprudencia del máximo órgano de cierre.

Al respecto, sobre este especial tema de sentencia anticipada y su proveimiento en cualquier estado del proceso, sin el agotamiento de restantes etapas, la Corte Suprema de Justicia ha indicado:

*“... [L]os jueces tienen la obligación de, una vez advertido el no cumplimiento del debate probatorio o que de llevar este último a cabo resultaría inocuo, **proferir el fallo sin adicionales trámites**, en cabal cumplimiento de lo expuesto por los principios de celeridad y economía procesal, que, en últimas, reclaman de la jurisdicción decisiones prontas, «con el menor número de actuaciones posibles y sin dilaciones injustificadas». De no ser así, sería someter cada causa a una prolongación absurda, completamente injustificada, en contra de los fundamentos sustanciales y procesales que acompañan los trámites judiciales.”¹*

Y también ha advertido:

“.. La omisión de fases faltantes, en busca de la sentencia anticipada, necesariamente supone que debe estar trabada la litis, en el sentido técnico de la teoría procesal, es decir, que las diligencias de notificación de la admisión del libelo (o del mandamiento de pago, en otros casos) a la parte afectada estén superadas, así como evacuado el trámite de las excepciones para garantizar el derecho de defensa y contradicción recíproca a las partes, en orden a que se observe el principio de bilateralidad de la audiencia, propio del debido proceso.

*Luego, solo cuando los juzgadores adviertan que no habrá debate probatorio o que es vano, itérese, agotada la fase introductoria del litigio, **pueden proferir sentencia definitiva sin más trámites, los cuales, por cierto, se tornan innecesarios**, al existir claridad fáctica sobre los supuestos aplicables para desatar la controversia....”²*

LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA

La legitimación en la causa, tanto por activa como por pasiva, se encuentra plenamente establecida en este proceso; es la parte demandante propietaria del bien inmueble registrado bajo el folio de matrícula inmobiliaria N° 230-137332, sometida al régimen de propiedad horizontal de la PARCELACIÓN GRANJAS AGROFORESTALES BALMORAL, siendo ella quien emitió la decisión que se considera nula, de modo que legitimada para resistir la pretensas del actor.

PROBLEMA JURIDICO

Debe el despacho analizar si la asamblea general extraordinaria de fecha 21 de julio de 2018, extralimitó sus funciones y contrarió la ley y los estatutos con las determinaciones que adoptó en el acta N° 020 de la Parcelación Granjas Agroforestales Balmoral.

TESIS DEL DESPACHO

Las decisiones adoptadas en Asamblea Extraordinaria de fecha 21 de julio de 2018, se ajustaron a los parámetros legales y reglamentarios que la Ley 675 de 2001 y aquellos consignados en la Escritura Pública N° 138 del 1º de febrero de 2005 de la Notaría Cuarta de Villavicencio.

¹ CSJ. SC2534-2019, 10/07/2019. M.P. MARGARITA CABELLO BLANCO.

² CSJ. SC2420-2019, 04/07/2019. M.P. AROLDI WILSON QUIROZ MONSALVO

CONSIDERACIONES

La propiedad horizontal es una forma de dominio que implica, por un lado, la propiedad exclusiva sobre una parte del inmueble y, por otro, la propiedad común de las áreas sociales, las necesarias para la existencia, seguridad y conservación del edificio, cuyo dominio pertenece a la persona jurídica que nace una vez se constituye legalmente este tipo de propiedad o a la comunidad pro indiviso, y que, recuérdese, es diferente a los propietarios individualmente considerados.

Entonces, la dirección y administración de la PH está a cargo de la asamblea general, integrada por la totalidad de propietarios de las unidades privadas, cuyo representante legal es el administrador designado según el reglamento (elevado a escritura pública e inscrito en la oficina de instrumentos públicos). Dicha asamblea general, como órgano de administración y dirección del condominio, a su vez, es la encargada de examinar los aspectos generales, económicos y financieros de la copropiedad, y tiene la facultad de adoptar las decisiones que conciernen a la comunidad, las que, si se ajustan a los reglamentos, deben ser acatadas por todos.

De esta forma lo ha referenciado la Corte Constitucional al indicar:

*“concebida como un régimen jurídico especial de derecho de dominio en el cual los copropietarios tienen reguladas sus obligaciones y derechos en el Reglamento de la Copropiedad y en la misma Ley; en tales preceptivas también se encuentran señalados los órganos de administración y dirección que deben guiar sus actuaciones, su composición, funcionamiento y **forma de tomar decisiones**. La jurisprudencia ha dispuesto que los órganos de administración y decisión de la copropiedad por razón de los intereses sociales que regentan, se asimilan a autoridades, pues toman decisiones que afectan a los copropietarios y residentes. **Como autoridades pues, los órganos de administración en el ámbito de la copropiedad, están obligados a observar los procedimientos que dicta el reglamento y la ley para el trámite de las decisiones, de manera que inobservarlos puede afectar el derecho a un debido proceso**”³. (Negrita del despacho).*

Ahora bien, el régimen de propiedad horizontal está regulado por la Ley 675 de 2001, por medio de la cual no solo se consagran los órganos de gobierno de las copropiedades y la toma de las decisiones en virtud de las competencias que le asisten, sino además los mecanismos ordinarios de impugnación de las tomadas por las Asambleas de Copropietarios y el Consejo de Administración, señalando taxativamente, en los artículos 47 y 49, los mecanismos que deben surtir en caso de inconformidad con las decisiones que estos adopten y la forma idónea para su impugnación.

Respecto de dicha ley *“importa destacar [en relación al procedimiento impugnatorio] que la legitimación por activa se radica en “el administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados”; por pasiva debe convocarse a la entidad que emitió la voluntad social; el objeto de decisión lo constituye esa expresión de la autonomía privada; la causa, la ilegalidad de lo aprobado y, finalmente, la temporaneidad del ejercicio de la acción, la que debe intentarse dentro de los “dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta”, so pena de caducidad.”*⁴

Así, la finalidad del proceso de impugnación de actas no es otra que la obtener de la justicia un control de legalidad de los *“...actos o decisiones de asambleas de accionistas o de juntas directivas o de socios de sociedades civiles o comerciales...”*, en otras palabras, que se verifique si las decisiones sociales del acto censurado fueron adoptadas sin atender las prescripciones legales (art.39-47 Ley 672 2001) o estatutarias. Por manera que, en esta clase de juicios el funcionario judicial se limita, únicamente, a estudiar si la decisión de un órgano social es ineficaz o nula.

Bajo ese panorama, debe el despacho analizar si la asamblea general extraordinaria de fecha 21 de julio de 2018 y las decisiones allí adoptadas son nulas, porque **(i)** la misma fue indebidamente convocada, **(ii)** se debatieron temas que no estaban en el orden del día, y **(iii)** fueron aprobadas decisiones que requerían mayoría calificada sin estarlo.

En relación al primer ítem de inconformidad, debe traerse a colación el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, *“[l]a Asamblea General se reunirá **ordinariamente** por lo menos una vez al año, en la fecha*

³ CConst. Sentencia T- 1149 del 17 de noviembre de 2004. M.P. Humberto Antonio Sierra Porto.

⁴ TSB. Sentencia del 31/03/2014.Rad. 40-2012-0421-02. M.P. Luis Roberto Suárez González.

señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. **La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.**”; precepto aplicable **únicamente** a la Asamblea General Ordinaria, mas no a la EXTRAORDINARIA, pues a menos que esta convocatoria hubiere sido regulada de manera igual en el reglamento de la Propiedad Horizontal, que no lo fue, según se advierte de la lectura realizada a la Escritura Pública N° 318 del 1º de febrero de 2005 de la Notaría Cuarta de Villavicencio, la misma no tiene término para legal su convocatoria; amén su indefinición se da en razón a que la finalidad de ella se realiza para solventar necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto.

Por ello, al no haber mandato expreso que determine el lapso para la convocatoria a asamblea extraordinaria, nada impedía que se efectuara, como lo refiere la actora, al día 14 contado desde el siguiente a la notificación de la citación a ésta (07 de julio de 2018 – 21 de julio de ese año).

Ahora bien, al examinar el acto censurado, esto es, el Acta de la Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios de la PARCELACIÓN GRANJAS AGROFORESTALES BALMORAL PH, celebrada el 21 de julio de 2018, para el despacho es claro que el acto mismo y las decisiones allí adoptadas no ignoran los mandatos legales y reglamentarios, por lo menos no en lo que atañe al desconocimiento del orden del día y al tema de mayorías deliberativas y decisorias que se le enrostra en la demanda, por manera que la excepción denominada “INEXISTENCIA DE CAUSAL DEMANDADA” propuesta por el extremo pasivo, saldrá avante, en tanto aquella se estructura en lo dicho.

En efecto, del contenido de la mencionada acta visible a folios 32 a 36 del presente cuaderno, en contraste con el audio obrante a folio 239, fueron tratados los temas contenidos en los numerales 6 a 9 del respectivo orden del día, especialmente, aquellos que consisten en “6. Cuadro comparativo y aprobación de la técnica a desarrollar en el proyecto de pavimentación del conjunto (Pavimento en adoquín o asfalto MCD). 7. Aprobación de la forma del recaudo de la cuota extraordinaria para el proyecto de pavimentación de las vías internas del conjunto”, estudiados a las 02 horas 30 minutos del inicio de la Asamblea hasta las 03 horas 43 minutos, realizándose para el efecto y en relación a dichos puntos las siguientes preguntas ¿Cómo asambleísta apruebo revocar la técnica de pavimento en adoquín aprobada en Asamblea General de 07 de abril de 2018 por inviabilidad técnica y presupuestal?, y ¿Cómo asambleísta apruebo el mejoramiento de vías con Base estabilizada con Crudo de Castilla con un techo de \$3'200.000?.

Cuestionamientos a los cuales los asambleístas, cuyo quorum correspondía “93.74”, calculado a partir de la asistencia de 60 propietarios que personalmente o debidamente representados, acudieron a dicha convocatoria, con tan sólo 15 ausencias de las 75 unidades residenciales, aprobaron no solo revocar la técnica para la pavimentación de las vías, si no a su vez, el mejoramiento de este con crudo de castilla, ambos ítems con un porcentaje mayor del 70%, para el primero, 78,86% y para el segundo 74.77%.

Ahora, aprobada la cuota extraordinaria, teniendo en cuenta la mayoría calificada según lo dispuesto en el artículo 46 de la ley 675 de 2001 y 86 del reglamento de la Propiedad Horizontal, procedieron a fijar el término de recolección de la misma, disponiendo los copropietarios (35,20%) que se hiciera a 10 meses; actuación esta que, contrario a lo referido por el demandante, no necesitaba de un porcentaje determinado para su aprobación.

Así las cosas, ha de concluirse a la luz de las pruebas aquí reseñadas y las demás existentes en el plenario, que la acción incoada por el demandante HUMBERTO RODRÍGUEZ SÁNCHEZ no está llamada a prosperar en contra de las decisiones adoptadas por la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios aquí impugnadas, pues lo cierto es que tal acto social no se encuentra viciado de nulidad derivado del incumplimiento de las normas legales y reglamentarias que fijan las mayorías para las decisiones allí adoptadas, de forma que, se itera, se declarara probada la excepción denominada “INEXISTENCIA DE CAUSAL DEMANDADA” y, lo que conlleva al fracaso de las pretensiones.

En atención de lo anterior, el actor deberá soportar la condena en costas a favor de la parte demandada, conforme lo dispone el artículo 365 del CGP, en sus numerales 1º y 2º. Para la fijación

de agencias se supedita el despacho a lo consignado en el artículo 5º, numeral 1, procesos en primera instancia, literal b, del acuerdo PSAA16-10554 de 2016, teniendo en cuenta que se resuelve sobre pensiones meramente declarativas.

En mérito de lo anteriormente expuesto, el **JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR probada la excepción denominada "INEXISTENCIA DE CAUSAL DEMANDADA" propuesta por la parte demandada, en consecuencia, **NEGAR** las pretensiones de la demanda.

SEGUNDO: CONDENAR en costas a la parte demandante y en favor de la parte demandada, de conformidad con el artículo 365 del CGP, numerales 1 y 2, y en la oportunidad debida adelántese por secretaría la liquidación de las mismas, para lo cual se fija la suma de un millón quinientos mil pesos (\$1.500.000) como agencias en derecho (acuerdo PSAA16-10554 de 2016).

TERCERO: ORDENAR el archivo del expediente en el momento procesal oportuno, previas las anotaciones de rigor.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ORIGINAL FIRMADO
ANA GRACIELA URREGO LÓPEZ
 JUEZ

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO
Villavicencio, 04 de mayo de 2020
La anterior providencia, queda notificada por anotación en el ESTADO de esta misma fecha
MARTHA JOHANNA VALENCIA GUTIÉRREZ Secretaría