



## JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, dieciséis (16) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

Proceso	VERBAL
Demandante	MARIA NATALIA VALENCIA ARBOLEDA
Demandado	EDIFICIO HORIZONTES P.H.
Radicado	050013103005 2019 00567 00
Asunto	ACCEDE A PRETENSIONES

Reza el artículo 98 del Código General del Proceso:

*En la contestación o en cualquier momento anterior a la sentencia de primera instancia, el demandado podrá allanarse expresamente a las pretensiones de la demanda reconociendo sus fundamentos de hecho, caso en el cual se procederá a dictar sentencia de conformidad con lo pedido.*

### 1. ANTECEDENTES

Mediante procurador judicial la señora María Natalia Valencia Arboleda, anuncia impugnar las decisiones tomadas en asamblea general extraordinaria efectuada el 7 de septiembre de 2019 y consignadas en el acta N°44, las cuales se señalaron como:

- a. La modificación al parágrafo del artículo 32 del reglamento de la copropiedad, el cual estaba establecido así: (Los locales y el consultorio del primer piso no contribuyen a las expensas que se causen por concepto de mantenimiento y reparación de ascensores, escaleras, servicio de portería y otros conceptos definidos por el Consejo de Administración)
- b. Aprobación de cuota de administración del 2019, con los cambios en el módulo 1, de haberse aprobado la modificación al parágrafo del artículo 32 del reglamento de la propiedad.
- c. Modificación al número 10 del artículo 49 Reglamento de la Copropiedad, el cual se encuentra así: (Queda prohibido dividir físicamente cada apartamento, parqueadero en dos o más unidades separadas, igualmente levantar muros para individualizar cada parqueadero.)
- e. Modificación del numeral 9º del artículo 92 del Reglamento de la Copropiedad, el cual dice lo siguiente: (queda prohibido: colocar avisos publicitarios o anuncios en los muros o fachadas del edificio)

- f. Modificación al artículo 53 del reglamento de la copropiedad, el cual se encuentra así: (cuando se trate de colocación de carteles, avisos luminosos o no, industriales, de información o de cualquier tipo de propaganda en determinados sitios o áreas de uso común del edificio incluyendo techos o terrazas, se necesitará la autorización de la asamblea de propietarios de unidades inmobiliarias privadas, quien fijará los cánones y los períodos y destinará la renta que origine por tales conceptos al pago de las expensas comunes de administración del edificio y dejado por cuenta del propietario o interesado en el anuncio el pago de los derechos e impuestos que se motiven por tal publicidad)

Señaló que con la modificación quedarían así:

- a. Los locales y el consultorio del primer piso no contribuyen a las expensas que se causen por concepto de mantenimiento y reparación de ascensores y escaleras eléctricas, es decir, las que se encuentran dentro de la portería
- c. Queda prohibido dividir físicamente cada apartamento, parqueadero, local o consultorio en dos o más unidades separadas, igualmente levantar muros para individualizar cada parqueadero.
- d. Adición al artículo 50 del reglamento de la copropiedad: (queda prohibido instalar avisos, publicidad o similares en fachada, muros o lugares de uso común de la copropiedad, sin que medie un contrato a título oneroso o gratuito entre la copropiedad y el propietario del apartamento, local, consultorio o parqueadero que pretenda instalar dicha ficha publicitaria, siempre respetando las condiciones de uso que determine el Consejo de Administración)
- e. Queda prohibido: colocar avisos publicitarios o anuncios en los muros o fachadas del edificio sin que medie el respectivo contrato a título gratuito u oneroso entre la copropiedad y quien pretenda instalar dicho aviso o anuncio publicitario
- f. Cuando se trate de colocación de carteles, avisos luminosos o no, industriales, de información o de cualquier tipo de propaganda o publicidad en determinados sitios o áreas de uso común del edificio, incluyendo pero no limitándose a techos, terrazas paredes, fachada entre otros, se necesitará la autorización del consejo de administración, quien fijará los cánones y los períodos y destinará la renta que origine por tales conceptos al pago de las expensas comunes de administración del edificio y dejando por cuenta del propietario o interesado en el anuncio el pago de los derechos e impuestos que se motiven por tal publicación.

Indicó la accionante que mediante escritura pública N°2.631 del 15 de julio de 1996 de la Notaría 11 de Medellín, se creó el reglamento y se constituyó la personería jurídica del Edificio Horizontes P.H., modificado posteriormente con la escritura pública N°1.164 del 30 de julio de 2003, otorgada en la Notaría 6 de esta ciudad; explicó que el inmueble ubicado en la carrera 87 con calle 47 DD 87 -04, primer piso local 102, que hace parte del Edificio Horizontes PH, e identificado con la matrícula 001-694765, fue adquirido por la demandante mediante escritura pública N° 3.699 del 27 de diciembre de 2016, de la

Notaría 29 de Medellín. Señaló que a la luz del artículo 46 de la Ley 675 de 2001, la reforma a los estatutos y reglamento requiere de mayoría calificada del 70% de los coeficientes; por su parte y en reglamento de la copropiedad, ello está establecido en el artículo 72 que reza: *“Decisiones que requieren mayorías calificadas. Las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el Edificio o conjunto: 5. Reforma de los presentes estatutos y reglamento”*. Explicó que el quorum de la asamblea general extraordinaria del 7 de septiembre de 2019 fue del 73.3298 de acuerdo al acta N°44; sostuvo que de acuerdo al orden del día comunicado en la citación de la asamblea, se presentó propuesta referida a la modificación al parágrafo del artículo 32, la cual en la votación se asignó por el NO un porcentaje del 8.0171 y por el SI un 65.3127, para un total del 73.3298 de los coeficientes, es decir, que no se obtuvo el 70% de los coeficientes como exige la ley y el reglamento, sin embargo, se optó por concluir que el 65.3127 de los coeficientes equivalía al 89.0671 de los asistentes, conclusión contraria a derecho, aprobando la propuesta; así mismo también se formuló como propuesta la aprobación de cuota de administración del 2019, con los cambios en el módulo 1, la cual se condicionó a la aprobación de la modificación del parágrafo del artículo 32 antes señalado, de allí, que si la modificación del parágrafo no era procedente, tampoco lo era la asignación propuesta. También indicó, que se presentó como propuesta la modificación al numeral 10º del artículo 49 del reglamento, la cual arrojó como resultado de la votación, por el NO un 8.0171 y por el SI el 65.3127 de los coeficientes, aplicando la misma regla antes señalada, la cual es contraria a derecho; se postuló como propuesta la adición al artículo 50 del reglamento de propiedad horizontal, arrojando en la votación por el NO un 8.0171 y por el SI un 65.3127, al que le aplicaron la misma fórmula contraria a derecho; se propuso en la citación la modificación del numeral 9º del artículo 52 del reglamento de propiedad, cuya votación fue por el NO de 8.0171 y por el SI 65.3127 del coeficiente, aprobándose con base en la regla contraria a derecho; se propuso además la modificación del artículo 53 del reglamento de propiedad cuya votación por el NO arrojó un 8.0171 y por el SI el 65.3127, aprobado bajo la misma equivocada premisa o cálculo contrario a derecho.

Con base en lo expuesto, la demandante pretende, se declare la nulidad absoluta de las decisiones tomadas por la asamblea general extraordinaria del 7 de septiembre de 2019, consignadas en el acta N° 44, solo con relación a los numerales 6, 7, 8, 9, 10 y 11 de la orden del día, ello con fundamento en la violación del artículo 46 de la Ley 675 de 2001, numeral 5º y del reglamento de la propiedad horizontal en su artículo 72, numeral 5º.

**1.2. TRÁMITE PROCESAL:** A la demanda se le impartió el trámite previsto para los procesos verbales, admitiéndose por auto del 15 de noviembre de 2019 (fl.101); así mismo, y al brindarse caución respectiva, se ordenó la suspensión de los actos adoptados en la asamblea de copropietarios realizada el 7 de septiembre de 2019, por el Edificio Horizontes PH.

**1.3. DE LA INTEGRACIÓN DEL LITIGIO Y SU OPOSICIÓN:** La parte demandada representada por la señora María Helena Suárez Gómez en su calidad de representante legal del Edificio Horizontes PH, según certificado de la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia visto a folio 114, se notificó personalmente de la demanda; y en escrito de respuesta obrante a folios 117 y 118, a través de apoderado judicial, manifestó **allanarse** a la totalidad de la pretensiones, reconociendo los fundamentos de la demanda.

## 2. PROBLEMA JURÍDICO

Se circumscribe a determinar si las decisiones adoptadas en la asamblea general extraordinaria de copropietarios llevada a cabo el 7 de septiembre de 2019, del Edificio Horizontes PH, relativas a las propuestas N°6, 7, 8, 9, 10 y 11 del orden del días, están viciadas de nulidad de absoluta por contravenir lo dispuesto en la Ley 675 de 2001 y el reglamento de propiedad horizontal interno

## CONSIDERACIONES

**2.1. Nulidades.** No se advierte ningún vicio que pueda invalidar lo actuado hasta el presente procesal.

**2.2. Presupuestos procesales.** Todos aparecen cabalmente satisfechos en este caso, luego no hace falta examen particularizado al respecto. Están, pues, dados todos los presupuestos para penetrar en el mérito del asunto y despacharlo con sentencia de fondo de manera anticipada por habilitación de la propia Ley.

**2.3. El asunto debatido.** Sin lugar a dudas, y si bien por la parte demandante se planteó el problema jurídico antes señalado, lo cierto es, que el análisis del mismo se contrae a la aplicación de la regla contenida en el artículo 98 del Código General del Proceso que reza:

*“En la contestación o en cualquier momento anterior a la sentencia de primera instancia, el demandado podrá allanarse expresamente a las pretensiones de la demanda reconociendo sus fundamentos de hecho, caso en el cual se procederá a dictar sentencia de conformidad con lo pedido”.* (Subraya propia)

De otro lado y atendiendo la misma normatividad, no observa esta judicatura que se encuentre en presencia de un posible acto de fraude, colusión o que amerite la consecución de prueba oficiosa. Tampoco se advierte la consumación de la caducidad de la acción, en tanto se deprecó en término oportuno (Art.382 CGP)

Así las cosas y ante el advenimiento del allanamiento expreso de la parte demandada, respecto de los hechos y pretensiones aducidas por el extremo activo, debe estarse a la regla procesal antes transcrita y en consecuencia emitir fallo reconociendo lo pretendido.

## 3. DECISIÓN

El JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley y la Constitución,

## FALLA

**PRIMERO: DECLARAR LA NULIDAD ABSOLUTA**, de las decisiones adoptadas por la Asamblea General Extraordinaria del Edificio Horizontes PH, llevada a cabo el 7 de septiembre de 2019, plasmadas en el acta N°44 y **exclusivamente** a las aprobadas en los numerales 6° (modificación al parágrafo 32 del reglamento de propiedad horizontal); m 7° (aprobación de cuota de administración del 2019, con los cambios en el módulo 1); numeral 8° (modificación al numeral 10 del artículo 49 del reglamento de propiedad horizontal); 9° (adición al artículo 50 del reglamento de propiedad horizontal); 10° (modificación del numeral 9° del artículo 52 del reglamento de propiedad horizontal); y 11° (modificación al artículo 53 del reglamento de propiedad horizontal)

**SEGUNDO:** Con base en lo resuelto en el numeral anterior y por carecer de objeto, se levanta la suspensión provisional de los actos y decisiones tomadas en la Asamblea General Extraordinaria de copropietarios llevada a cabo el 7 de septiembre de 2019, decretada mediante auto del 14 de enero de 2020.

**TERCERO:** Condenar a la parte demandada y en favor de la accionante el pago de costas procesales. Por concepto de agencias en derecho, se fija la suma de un (1) salario mínimo legal mensual vigente, para el momento del pago. (artículo 6 del Acuerdo PSAA16-10554 de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura). Liquídense por Secretaría.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

RAFAEL ANTONIO MATOS RODELO  
JUEZ

M.G.

Firmado Por:

RAFAEL ANTONIO MATOS RODELO  
JUEZ CIRCUITO  
JUZGADO 005 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN

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:

2f88c169fbda3a36f3484f90d2f3ced27b8af97359d8c7a726216aa2ce19366c

Documento generado en 16/03/2021 03:23:04 PM

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