

JUZGADO UNDÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
Medellín, (fecha al pie de la firma digital)

REFERENCIA.	VERBAL.
Demandante.	Claudia Patricia Velásquez Vélez. Elías Juan Trillos Sánchez.
Demandado.	Conjunto Laureles Campestre Etapas I, II y III P.H.
Radicado.	05001 31 03 011 2023-00462 00
Asunto.	Rechaza demanda por falta de competencia.

Correspondería estudiar la admisibilidad del asunto de la referencia, si no fuera porque este Despacho advierte una falta de competencia para conocerlo como se pasará a explicar:

Los demandantes relatan que son propietarios y miembros suplentes del Consejo de Administración del Conjunto Laureles Campestre Etapas I, II, III P.H, corporación que, mediante comunicado del 20 de septiembre de 2023 (archivo 001 pág. 92 C01), dirigido a toda la comunidad que integra dicha P.H., informó:

«el consejo de administración, por el bien del conjunto, el día 18 de septiembre, adopta como medida para poder seguir trabajando, que, a partir de la fecha en cada reunión programada, se citará a los miembros principales en primera instancia y si alguno de ellos no puede asistir recurriremos a llamar en orden numérico a los suplentes para completar el número de 7 asistentes a las reuniones...»

Los actores consideran que el comunicado los excluye de las decisiones que se tomarían en las sesiones programadas por el Consejo Administración de la P.H., lo que contraría los artículos 54 de la Ley 675 de 2001 y 96 del Reglamento de Propiedad Horizontal, prescripciones que, según los demandantes, los faculta para asistir y votar en dichas reuniones.

Por otro lado, los actores con posterioridad al citado vedo solicitaron inspeccionar los libros, contratos y demás documentos de la P.H. Pero tal petición se negó por correo electrónico del 25 de octubre de 2023 (archivo 001 pág. 94 C01); supuestamente, porque así lo había determinado el Consejo de Administración. Allí se expresó:

A través del presente escrito le informo que el Consejo de Administración determino no permitirle realizar mas inspecciones a los libros, contratos y demás documentos de propiedad de la persona jurídica hasta 15 días antes de la fecha establecida para la realización de la asamblea general de copropietarios que se lleva a cabo anualmente, lo anterior debido a que las peticiones son constantes y entorpecen las labores administrativas, usted comparece a las oficinas reiterativamente y sin previo aviso para revisar una y otra vez los mismos documentos, haciendo un mal uso de este figura jurídica, fuera de eso a hecho caso omiso a su deber de confidencialidad y reserva, ha utilizado la información que se le ha proporcionado para tergiversar cada hecho acontecido en la copropiedad en busca de hacer creer a la comunidad que en realidad el Conjunto Laureles Campestre, presenta desfalcos y detrimentos patrimoniales, hace interpretación de las actas y los documentos por fuera de la realidad que envuelve cada vínculo que relaciona a la persona jurídica con contratistas, personal operativo, etc..., nacidos de los diferentes actos jurídicos que celebra la copropiedad para conservar en buen estado de funcionamiento las zonas y bienes que la conforman, divulga situaciones y acontecimientos que tienen el carácter de reserva, impulsa y alienta a la comunidad a pensar equivocadamente frente a las actuaciones de los órganos de dirección y control, basada en juicios, apreciaciones e interpretaciones personales que distan mucho de la realidad jurídica, contable, económica y social del conjunto.

En el libelo genitor se afirma que el mentado correo electrónico contradice los artículos 55 de la Ley 675 de 2001 y 97 numerales 3, 4, y 9 del Reglamento de Propiedad Horizontal.

Por todo lo anterior, elevaron en la presente demanda las siguientes pretensiones:

PRETENSIONES

-Que en decisión de fondo, se decrete la nulidad absoluta de la decisión tomada el día 20 de Septiembre de 2023, por el consejo de administración del Conjunto Laureles Campestre, en el sentido de no convocar a los miembros suplentes del consejo a las reuniones de dicho órgano.

Que en decisión de fondo, se decrete la nulidad absoluta de la decisión de Octubre 25 de 2023, tomada por el consejo de administración de no permitir realizar inspecciones de libros y contratos y demás documentos de la copropiedad, por parte de los miembros suplentes del consejo.

Pues bien, el Despacho **considera** que esta demanda no es de aquella que debe conocer en los términos del numeral 8º del artículo 20 del CGP, a través del cual,

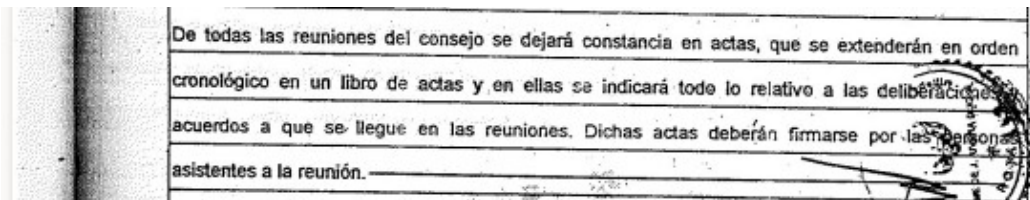
*«Los jueces civiles del circuito conocen en primera instancia de los siguientes asuntos: (...) De la impugnación de **actos** de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas sometidas al derecho privado, sin perjuicio de la competencia atribuida a las autoridades administrativas en ejercicio de funciones jurisdiccionales»* (resalto del Despacho).

Lo anterior, porque precisamente se echa de menos la existencia de un “acto” que deba ser impugnado. Nótese que el artículo 47 de la Ley 675 de 2001, aplicable por analogía, consagra los elementos esenciales para que un acto sea considerado como tal, esto es, 1. Constar en un acta firmada, 2. La indicación si se trata de un acto ordinario o extraordinario, 3. La forma de la convocatoria, 4. El orden del día, 5. Nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y 4. Los votos emitidos en cada caso. Tales elementos resultan imperativos por la forma tan categórica en que se

hallan redactados en la citada norma (artículos 3º, 9º y 11º del C.C), sin los cuales no es posible hablar de una verdadera manifestación del órgano del consejo de administración, pues carece de los requisitos legalmente exigidos para el efecto (artículo 1741 del C.C).

Obsérvese el artículo 54 de la Ley 675 de 2001, que dice, “El consejo de administración deliberará y decidirá válidamente con la presencia y votos de la mayoría de sus miembros, salvo que el reglamento de propiedad horizontal estipule un quórum superior, con independencia de los coeficientes de copropiedad”

Pues bien, aquí se echa de menos una decisión con las calidades referidas en ese artículo 54; es decir, una soportada en una deliberación, y determinación tomada con la presencia, y votos de la mayoría de sus miembros; lo cual habría de constar en un acta, como el mismo reglamento de propiedad horizontal lo señala pa dicho organo:



En consecuencia, no cualquier *actuación de hecho* (no soportada en un acta donde conste deliberación y votación) ejecutada por los órganos de la propiedad horizontal se puede encasillar en la palabra “actos” de la que trata el numeral 8º del art. 20 del C.G.P, y 382 del mismo estatuto. Pues de tratarse de una conducta que no reúna las calidades mínimas (constar en un acta que refleje, que fue una decisión de ese órgano social como lo indica el art. 54 de la Ley 675 de 2001); deberá mirarse la misma, como una práctica *de hecho*.

Se trata entonces de un disgusto de los demandantes contra un “panfleto” -como así lo llaman en los hechos 6º y 7º del líbelo- y un correo electrónico que data del 25 de octubre de 2023 a las 17:00. Esto significa que este asunto solo puede considerarse como un conflicto «*en razón de la aplicación o de la interpretación de la ley y del reglamento de propiedad horizontal*», pues los demandantes pugnan con el Consejo de Administración de la P.H., apegándose de los artículos 54 y 55 de la Ley 675 de 2001 y 96 y 97 numerales 3, 4, y 9 del Reglamento de Propiedad Horizontal.

Y comoquiera que el artículo 17 del CGP, prevé que «*Los jueces civiles municipales conocen en única instancia... 4. De los conflictos que se presenten entre los copropietarios o tenedores del edificio o conjunto o entre ellos y el administrador, el consejo de administración, o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o de la interpretación de la ley y del reglamento de propiedad horizontal*», se precederá a rechazar la presente demanda para remitírsela a dicha autoridad para lo de su competencia.

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Undécimo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE,

Primero. Rechazar la presente demanda, por lo expuesto en la parte motiva.

Segundo. Remitir el expediente a los jueces civiles municipales de oralidad de Medellín (Antioquia) –reparto-, para que asuman su conocimiento.

4.

NOTIFÍQUESE

**DAVID ADOLFO LEÓN MORENO
JUEZ**

Firmado Por:
David Adolfo Leon Moreno
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 011
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: **fd035a35b3bb284c23f69323d5f2ca17df1d67164fc582212473fa6a8ad36bcc**

Documento generado en 01/03/2024 03:19:39 PM

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