

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA 68001-31-03-011

Bucaramanga, veintinueve (29) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)

REF.: 2023-00024-00

ASUNTO: SENTENCIA ANTICIPADA

PRESUPUESTOS

Procede el Despacho a proferir Sentencia Anticipada en el proceso VERBAL DE IMPUGNACIÓN DE ACTAS DE ASAMBLEA instaurado por SAMUEL RODRÍGUEZ PIMIENTO contra EDIFICIO TERRA 26 – PROPIEDAD HORIZONTAL.

El inciso tercero del artículo 278 del Código General del Proceso, prevé, más que como posibilidad, como deber del Juez, que en cualquier estado del proceso se dicte sentencia anticipada total o parcial en los siguientes eventos:

1. *Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.*
2. **Cuando no hubiere pruebas por practicar.**
3. *Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa.*

De igual modo y como complemento de lo anterior, es pertinente traer a colación lo que viene desarrollando y reiterando la Corte Suprema de Justicia, en aquellos casos en los que, **aun existiendo pruebas por practicar**, su desarrollo resulta inocuo o superfluo, veamos;

“...el proferimiento de una sentencia anticipada, que se hace por escrito, supone que algunas etapas del proceso no se agoten, como una forma de dar prevalencia a la celeridad y economía procesal, lo que es armónico con una administración de justicia eficiente, diligente y comprometida con el derecho sustancial

(...)

*Dentro del caso objeto de estudio, cabe el proferimiento de un fallo anticipado, debido a que conforme a las pruebas traídas al proceso por las partes, la situación de facto particular del sub iudice (...), no es necesario adicionales elementos que permitan el convencimiento del fallador, **siendo insustancial llevar el proceso, incluso hasta los alegatos de conclusión....**”¹*

“Si el propósito medular de las probanzas consiste en ilustrar al juzgador acerca de las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que ocurrieron los hechos que se discuten, para deducir de ellos las respectivas consecuencias jurídicas, para nada sirven las pruebas anunciadas que no sean útiles, lícitas, pertinentes ni conducentes para dicha reconstrucción fáctica; por ende, la resolución del conflicto no puede quedar a merced de ese tipo de piezas de convicción, porque al final nada aportarán en el esclarecimiento del debate.”²

¹ SC1902-2019, 04/06/2019, C.S.J., S,C,C, M.P. MARGARITA CABELLO BLANCO.

² STC 3333, 27/04/2020, C.S.J., S.C.C., M.P. OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE

Así que, de cara a lo dispuesto en el numeral 2° del referenciado artículo 278 del C.G.P., tenemos que las pruebas del presente proceso son, en lo fundamental, documentales, y las mismas reposan en el expediente por haber sido aportadas por cada uno de los extremos de la controversia.

Ahora, lo que tiene que ver con los interrogatorios, se tiene que lo discutido en este proceso versa sobre determinaciones que fueron tomadas en el pasado y constan en un registro físico (el acta), quiere decir lo anterior que lo fundamental de la *Litis* estriba en efectuar el cotejo de legalidad, para concluir si los asuntos tratados y aprobados por la Asamblea de copropietarios se ajustaron o no a las normas que gobiernan la propiedad horizontal, de allí la importancia de las pruebas documentales, que no de las declaraciones, ya sean de parte o de otra especie, de las cuales se prescinde.

ANTECEDENTES

La demanda debidamente subsanada se encuentra fundada en los siguientes **HECHOS:**

- 1.) Que mediante escritura pública No. 6472 del 5 de noviembre de 2015, de la Notaría Séptima del Círculo de Bucaramanga, se protocolizó el Reglamento de Propiedad Horizontal al que quedó sometido el EDIFICIO TERRA 26.
- 2.) Que en el Capítulo VI del mencionado Reglamento de Propiedad Horizontal, se determinan los bienes de uso y servicio común y específicamente en el artículo 34 se consagran los BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO. Con referencia a parqueaderos y lockers, se consignó:

APARTAMENTO LOCAL	PARQUEADERO EXCLUSIVO	LOCKER
301	2	5B
302	3	
303	5	
304	39	
401	6	
402	9	
403	42	
404	10	
501	11	
502	20	11A
503	31	
504	23	3B
601	16 Y 17	12
602	27	
603	12	
701	19	
702	15	1A, 1B, 2A, 2B, 2C, 2D, 3C, 3D, 4A, 4B, 5A, 6A, 6B, 6C, 6D, 8A, 8B, 9A, 9B, 10A, 10B, 10C, 10D, 11B, 11C, 11D,
703	13	
704	41	
801	34	
802	35	
803	25	
804	26	
901	37	
902	8	
903	21	
904	22	
1001	24	3A
1002	32	
1003	38	7A Y 7B
1004	40	
1101	43	

Quiere decir lo anterior que, al apartamento 702 se le asignó el uso exclusivo del parqueadero No. 15 y de los lockers 1A, 1B, 2A, 2B, 2C, 2D, 3C, 3D, 4A, 4B, 5A, 6A, 6B, 6C, 6D, 8A, 8B, 9A, 9B, 10A, 10B, 10C, 10D, 11B, 11C, y 11D.

- 3.) Que, establece el artículo 69 del Reglamento de Propiedad Horizontal antes mencionado:

“Artículo 69. DECISIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS QUE EXIGEN MAYORÍA CALIFICADA: como excepción a la norma general, las siguientes decisiones de la asamblea general de propietarios del edificio, requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que lo integran:

1. cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o que impliquen una sensible disminución en el uso y goce de alguno de los propietarios de unidades privadas.

2. imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.

3. aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.

4. asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario.

5. reforma de los reglamentos internos que se hubieren establecido por la asamblea general y reforma del reglamento de propiedad horizontal.

6. desafectación de un bien común no esencial.

7. reconstrucción del edificio en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).

*8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.”
(Negrilla propia)*

4.) Que, mediante escritura pública No. 0772 del 16 de febrero de 2016 de la Notaría Séptima del Circulo de Bucaramanga, el señor ORLANDO RODRÍGUEZ PIMIENTO, en calidad de representante legal de la sociedad RODRÍGUEZ VALENCIA E HIJOS S EN C, transfirió a título de venta a favor de SAMUEL RODRÍGUEZ PIMIENTO, el apartamento 702 del EDIFICIO TERRA 26 – PROPIEDAD HORIZONTAL.

5.) Que en la CLÁUSULA PRIMERA del instrumento público antes descrito, relacionado con el objeto de la enajenación, se incluyó el uso exclusivo del parqueadero No. 15 y de los lockers 1A, 1B, 2A, 2B, 2C, 2D, 3C, 3D, 4A, 4B, 5A, 6A, 6B, 6C, 6D, 8A, 8B, 9A, 9B, 10A, 10B, 10C, 10D, 11B, 11C, y 11D..

6.) Que el día 17 de noviembre de 2022, le fue enviada comunicación al demandante mandante, la cual contenía la convocatoria a una Asamblea Extraordinaria, en la cual se establecía como orden del día, entre otros:

8. Informe, Discusión y Definición de la Ocupación del área común destinada a locker de los cuales 21 están asignados exclusivamente para el apto 702 y toma de decisiones.

7) Que la asamblea fue convocada para el día 3 de diciembre de 2022, a las 7:00 p.m., en el salón social del EDIFICIO TERRA 26.

8.) Refiere que, el día y la hora establecida para la asamblea extraordinaria, un representante delegado mediante poder especial por parte del señor SAMUEL RODRÍGUEZ PIMIENTO, se presentó en el EDIFICIO TERRA 26, en donde el vigilante en turno le manifestó que la reunión se había llevado a cabo el día anterior, es decir, el día 2 de diciembre de 2022.

9.) Señala que, teniendo en cuenta que habían transcurrido más de veinte días desde la celebración de la asamblea extraordinaria, sin que fuera publicada el

Acta respectiva, el demandante procedió a solicitarla a la administradora por medio de un derecho de petición, radicado el día sábado 21 de enero de 2023.

10.) Que, el día viernes 27 de enero fue entregada, por parte de la administración, copia del Acta de la Asamblea Extraordinaria celebrada el día 2 de diciembre de 2022.

11.) Dentro del primero punto del orden del día se realizó llamado a lista y se verificó el quorum, registrando un 64,195221 de asistencia:

ASISTENCIA ASAMBLEA EXTRA ORDINARIA 2022			
EDIFICIO TERRA 26 - DICIEMBRE 02 DE 2022			
APTO	COEF	NOMBRE DEL PROPIETARIO	PODER
302	1,815338	HILMA MARIA GARCIA BRAVO	
304	3,250137	IRMA NHORA MAYORGA / CARLOS RIVERA	
402	1,815338	JULIANA TORRES GALVIS	
504	3,250137	OSCAR MAURICIO QUINTERO LEAL	X
601	6,473002	MARCO ANTONIO CHAPARRO LEAL	
603	3,436785	OSCAR ATUESTA/ ARMANDO FLOREZ	X
704	3,250137	TERESA PINZON/ OLGA FERREIRA	
801	2,890053	ADRIANA GONZALEZ - JHON GILBERTO ROSALES	X
803	3,436785	LILIANA NAVAS / WILMAR JIMENEZ	X
804	3,250137	ALEJANDRO SOTO MONTES	
901	2,890053	MYRIAM TORRES PARRA	
902	1,815338	HUGO LEON ROMERO	
903	3,436785	ORLANDO CARDENAS/ MARLENY VEGA	X
904	3,250137	CARLOS CARDENAS	
1001	2,890053	MIGUEL OSWALDO QUINTERO LEAL	
1002	1,815338	ELA MARIA ARIAS GELVEZ	
1003	3,436785	IVAN MAURICIO MENDOZA / EDNA MAGALY GAMBOA	X
1004	3,250137	JHOBANNY ALONSO CASTIBLANCO LOPEZ	X
1101	4,315477	RODRIGUEZ VALENCIA E HIJOS S. EN C.	
LOCAL	4,227267	SILVANA MANCILLA CHAPARRO	
TOTAL	64,195221		

12.) Dentro del numeral 8 del orden del día se registró:

8 Informe, Discusión y Definición de la Ocupación del área común destinada a locker de los cuales 21 están asignados exclusivamente para el apto 702 y toma de decisiones.

Interviene el Dr. Amador explica el informe que entrega de forma física el cual hace parte de la presente acta.

Interviene un residente el cual sugiere que estos sean asignados a los residentes que no tengan locker y así cada apartamento quede contando con uno de ellos.

Interviene el señor el cual manifiesta no estar de acuerdo con llegar a un acuerdo de asignar estos Locker a los apartamentos que no cuenten con uno ya que esto podría ocasionar una discusión más adelante.

Se acuerda pasar una carta al propietario del apartamento 702 en la cual se le pedirá demostrar cómo se le fueron asignados estos 21 lockers y llevar la respuesta a una próxima asamblea.

No asistió ni el propietario ni un representante del apto 702.

13.) El demandante no se encontraba presente el día de la realización de la Asamblea Extraordinaria, por cuanto le fue notificado que la misma se llevaría

a cabo el día 3 de diciembre de 2022, y nunca le fue informado el cambio realizado al día 2 de diciembre de la misma anualidad.

14.) El día 22 de enero de 2022 la administradora del EDIFICIO TERRA 26 – PROPIEDAD HORIZONTAL, allegó comunicación escrita al demandante, solicitando planos y documentos de adjudicación de los lockers, los cuales según su dicho “no existen”.

PRETENSIONES

Conforme al acontecer fáctico narrado, solicita como pretensiones principales, se declare la nulidad de la convocatoria, decisiones, acta y en general, de la asamblea extraordinaria llevada a cabo el día 2 de diciembre de 2022 en el EDIFICIO TERRA 26 – PROPIEDAD HORIZONTAL, en consecuencia, se deje sin efectos las decisiones tomadas en la asamblea extraordinaria llevada a cabo el día 2 de diciembre de 2022 en el EDIFICIO TERRA 26 – PROPIEDAD HORIZONTAL.

Subsidiariamente, solicita declarar la ineficacia de la convocatoria, realización, decisiones, acta y en general, de la asamblea extraordinaria, llevada a cabo el día 2 de diciembre de 2022 en el EDIFICIO TERRA 26 – PROPIEDAD HORIZONTAL, en consecuencia se deje sin efectos las decisiones tomadas en la asamblea extraordinaria llevada a cabo el día 2 de diciembre de 2022 en el EDIFICIO TERRA 26 – PROPIEDAD HORIZONTAL.³

TRAMITE PROCESAL

La demanda se presentó en la Oficina Judicial de esta ciudad el día 2 de febrero de 2023⁴, correspondiendo su conocimiento a este despacho y admitiéndose la misma, el día 23 de febrero de 2023⁵.

CONTESTACIÓN y EXCEPCIONES

Debidamente notificada de la demanda, la pasiva presenta contestación a la demanda, aduciendo frente a los hechos, ser en su mayoría ciertos, no obstante, advierte que, en los grupos de difusión de información de la copropiedad, de manera general los propietarios de las unidades privadas solicitaron se adelantara la realización de la asamblea de copropietarios, lo cual en su momento se conoció por parte de todos los propietarios, incluso de familiares del demandante, que asistieron a la asamblea de copropietarios.

Se opone a la prosperidad de todas y cada una de las pretensiones, toda vez que carecen de fundamento legal y fáctico para ser concedidas, teniendo en cuenta que se ajustan a las disposiciones legales y al reglamento de Propiedad horizontal del EDIFICIO TERRA 26 P.H.

Añade que, la Asamblea General Extraordinaria se ajustó a derecho, además considera que existe una clara confusión conceptual del demandante, quien funda la presente demanda al considerar, que se tomó una decisión careciendo de quórum calificado, cuando si se analiza con detenimiento y con reflexión adecuada, en la asamblea de copropietarios del 2 de diciembre del 2022, en ningún momento se tomó alguna decisión, que implicara una reforma

³ PDF 01

⁴ PDF 02

⁵ PDF 03

al reglamento de propiedad horizontal, que exigiera para tal decisión el 70 por ciento de los coeficientes de copropiedad.

Como **excepciones de mérito** propuso las que denominó:

INEXISTENCIA DE OBJETO PARA DEMANDAR

En vista a que no existe incumplimiento de las disposiciones establecidas en la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad horizontal del EDIFICIO TERRA 26 P.H, es claro que no hay cabida a que se declaren nulas, ilegales o se suspendan las decisiones que se adoptaron por la Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios del EDIFICIO TERRA 26 P.H. el pasado 2 de diciembre del año 2022, pues como se ha manifestado anteriormente, no se tomó ninguna decisión que implicara una reforma al reglamento que requiriera un quórum calificado, de conformidad a la ley 675 del 2001.

TEMERIDAD Y MALA FE:

De conformidad con lo establecido en el artículo 79 del C.G.P. se considera que ha existido temeridad o mala fe, cuando:

“1. Cuando sea manifiesta la carencia de fundamento legal de la demanda, excepción, recurso, oposición o incidente, o a sabiendas, se aleguen hechos contrarios a la realidad.

3. Cuando se utilice el proceso, incidente o recurso para fines claramente ilegales o con propósitos dolosos o fraudulentos.”

Puesto que el demandante no tiene fundamento legal para presentar la presente acción de impugnación.

GENÉRICA O INNOMINADA

Solicita que, al momento de dictar sentencia se tenga en cuenta cualquier hecho modificativo o extintivo del derecho sustancial que la parte demandante pretende obtener y sobre el cual versa el litigio, ocurridos con posterioridad a la presentación de la demanda y siempre que se prueben dentro del proceso y que la ley permita considerarlo de oficio, en los términos indicados en el Código General del Proceso.⁶

TRASLADO DE LAS EXCEPCIONES

Dentro del término de traslado de los medios defensivos, la parte actora guardó silencio.

PROBLEMA JURÍDICO

Deberá establecerse por el despacho, si resulta procedente declarar la nulidad de la convocatoria, decisiones, acta y en general, de la asamblea extraordinaria llevada a cabo el día 2 de diciembre de 2022 en el EDIFICIO TERRA 26 – PROPIEDAD HORIZONTAL, dejándose sin efectos lo allí decidido.

CONSIDERACIONES

Sea lo primero indicar que al no apreciarse nulidad que vicie lo actuado, se procede a decidir de mérito la controversia sometida a la jurisdicción. Lo anterior, teniendo en cuenta que se hallan reunidos los presupuestos procesales de: Capacidad para ser parte o capacidad sustancial; capacidad para comparecer al proceso o capacidad adjetiva. De igual forma, se encuentran reunidos los presupuestos de competencia y demanda en forma idónea. Siendo ello así, no hay lugar a reparo alguno.

⁶ PDF07

Ahora bien, de cara a la naturaleza del asunto que nos convoca, es preciso recordar que al tenor del artículo 382 del Código General del Proceso, la **impugnación de actas de asambleas**, juntas directivas o de socios constituyen una sub-especie de proceso con sus características particulares, veamos;

ARTÍCULO 382. IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEAS, JUNTAS DIRECTIVAS O DE SOCIOS. *La demanda de impugnación de actos 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 (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo y deberá dirigirse contra la entidad. Si se tratare de acuerdos o actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de la inscripción.*

En la demanda podrá pedirse la suspensión provisional de los efectos del acto impugnado por violación de las disposiciones invocadas por el solicitante, cuando tal violación surja del análisis del acto demandado, su confrontación con las normas, el reglamento o los estatutos respectivos invocados como violados, o del estudio de las pruebas allegadas con la solicitud. El demandante prestará caución en la cuantía que el juez señale.

El auto que decrete la medida es apelable en el efecto devolutivo.

En el caso sub examine, pretende el demandante se declare la nulidad de las decisiones adoptadas en la Asamblea Extraordinaria del Edificio Terra 26 celebrada el 02 de diciembre de 2022, por cuanto existen irregularidades en su convocatoria y por haberse deliberado sin el quorum requerido.

La ley 675 de 2001, por medio del cual se expide el Reglamento de Propiedad Horizontal señala:

ARTÍCULO 39. REUNIONES. *La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha 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.*

Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.

PARÁGRAFO 1o. *Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este.*

PARÁGRAFO 2o. *La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes.*

ARTÍCULO 47. ACTAS. *Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso.*

En los eventos en que la Asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento, y en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión.

Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del edificio o conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación.

La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite.

ARTÍCULO 49. IMPUGNACIÓN DE DECISIONES. *El administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal.*

Por su parte, el Reglamento de Propiedad Horizontal (Escritura 6472 de la Notaría Séptima del Círculo de Bucaramanga) establece:

Artículo 66. Convocatoria para reuniones extraordinarias de la Asamblea General de Propietarios. Toda convocatoria para reuniones extraordinarias la efectuara el administrador, con una antelación no inferior a cinco días (5) calendario. Esta convocatoria se hará mediante comunicación escrita donde se insertara el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en esta y será enviada a cada uno de los propietarios de las unidades privadas del edificio a la última dirección registrada por los mismos. El lugar de la reunión será el indicado en la convocatoria, Dicha convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes. La convocatoria adicionalmente a la forma antes descrita, se podrá anunciar en cartel fijado en la portería del edificio dejando constancia tanto en la carta como en el cartel el motivo de la reunión. (sic)

Revisadas las documentales adosadas al expediente, resulta evidente que el aviso de convocatoria remitido al demandante SAMUEL RODRIGUEZ PIMIENTO, en calidad de copropietario, enunciaba a tenor literal: *“La suscrita administradora en uso de las facultades legales otorgadas por la Ley 675 de 2001, Artículo 39, se permite convocarlos a la ASAMBLEA EXTRA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS, a realizarse en las instalaciones del salón social del Edificio Terra 26, el día sábado 03 de diciembre de 2022 a las 7:00 p.m. En caso de no presentarse el quorum requerido se convocará nuevamente para el miércoles 07 de diciembre de 2022 a las 8:00 p.m., la cual sesionará y decidirá válidamente con un numero plural de copropietarios cualquiera que se ale porcentaje de coeficientes representados, sin perjuicio de lo estipulado respecto a mayorías calificadas...”*

Ahora bien, a pesar de informarse al demandante, copropietario, que la asamblea tendría lugar el día sábado 3 de diciembre de 2022 a las 7:00 p.m., la misma fue celebrada el día anterior, esto es el 02 de diciembre de 2022 a las 8:00 p.m., y de ello da cuenta el acta levantada en dicha reunión y la manifestación de la parte demandada, quien en su contestación señala ser cierta la fecha de celebración de la asamblea.

Aduce, la copropiedad a través de su representante legal, que, en los grupos de difusión de información de la copropiedad, de manera general los propietarios de las unidades privadas solicitaron se adelantara la realización de la asamblea de copropietarios, lo cual en su momento se conoció por parte de todos los propietarios, incluso de familiares del demandante, que asistieron a la asamblea de copropietarios. No obstante, no fue allegado soporte probatorio alguno que, de cuenta de su dicho, esto es, que el cambio de fecha

de la asamblea haya sido notificado al correo del demandante o si quiera vía WhatsApp como lo afirma.

Precísese además que, tanto la ley 675 de 2001 como el reglamento de la copropiedad Edificio Terra 26, estipulan claramente que la convocatoria se debe realizar mediante comunicación escrita a cada uno de los propietarios de las unidades privadas del edificio a la última dirección registrada por los mismos.

Quiere decir lo anterior, que el cambio de fecha de realización de la asamblea, debía informarse a los copropietarios, de la misma manera que se informó la fecha inicialmente programada, esto es, por escrito y remitida a la última dirección registrada por cada uno de ellos, sin que sea de recibo el hecho de supuestamente haberse notificado por los grupos de difusión de WhatsApp, de lo cual, además, se reitera, no se allega prueba alguna.

De otra parte, si bien se llega con la contestación de la demanda, un documento titulado “COMUNICADO CAMBIO DE FECHA ASAMBLEA EXTRA ORDINARIA” fechado a 30 de noviembre de 2022, lo cierto es que no se acredita la remisión de dicho comunicado a los copropietarios en la forma establecida en la ley y los reglamentos, esto es, a la dirección registrada, sin que sobre advertir que, además de la fecha, se cambia el lugar de realización de la misma, es decir que ya no se realizaría en el salón social sino en la terraza, detalles estos que debieron notificarse o ponerse de presente a cada uno de los copropietarios, a efectos de garantizar su presencia en la asamblea.

Basta lo anterior, para determinar que efectivamente como se enuncia en la demanda, existe una irregularidad en la convocatoria para la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios del Edificio Terra 26, por existir contravención de la ley y los reglamentos de propiedad horizontal, lo que trae como consecuencia que las decisiones allí adoptadas, se encuentran viciadas de nulidad.

Por otro lado, resulta inocuo analizar si se cumplió o no con el quorum para deliberar, pues a pesar de que ninguna de las decisiones allí tomadas requería de una mayoría calificada, lo cierto es que, al existir irregularidades en la convocatoria a la asamblea, cualquier decisión carece de validez, resultando en consecuencia infundada la excepción denominada Inexistencia de Objeto para demandar.

Misma suerte corre la exceptiva denominada TEMERIDAD Y MALA FE, pues como ha quedado ampliamente dilucidado, el fundamento legal para interponer la presente acción, lo fue precisamente, las irregularidades en la convocatoria a la asamblea extraordinaria, la cual, como logró acreditarse se efectuó en contravención la ley y al reglamento de propiedad horizontal.

Corolario de lo anterior, no queda otro camino al despacho que declarar infundadas las excepciones de mérito propuestas por la pasiva, declarar la nulidad de todas las decisiones adoptadas en la asamblea extraordinaria llevada a cabo el día 2 de diciembre de 2022 en el EDIFICIO TERRA 26 – PROPIEDAD HORIZONTAL, con la consecuente condena en costas en favor del demandante y a cargo de la pasiva.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA**, administrado justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR INFUNDADAS las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada.

SEGUNDO: DECLARAR LA NULIDAD de todas las decisiones adoptadas en la asamblea extraordinaria llevada a cabo el día dos (2) de diciembre de 2022 en el EDIFICIO TERRA 26 – PROPIEDAD HORIZONTAL.

TERCERO: CONDENAR en costas a EDIFICIO TERRA 26 – PROPIEDAD HORIZONTAL y a favor de SAMUEL RODRIGUEZ PIMIENTO, de conformidad con el Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto del 2016 del Consejo Superior de la Judicatura. Como agencias en derecho, este despacho fija la suma equivalente a UN (1) SALARIO MINIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE, que en su oportunidad se incluirá en la liquidación de costas que se efectúe por Secretaría.

CUARTO: En firme la presente determinación, dese por finalizado el asunto en el Sistema de Gestión de procesos SIGLO XXI, de igual manera procédase con el **ARCHIVO**.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,
LEONEL RICARDO GUARÍN PLATA
JUEZ

Para notificación por estado 125 del 30 de noviembre de 2023

Firmado Por:
Leonel Ricardo Guarín Plata
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 011
Bucaramanga - 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: **c7fb062b911506fb35fa841cac663cdb96dab37f922648a090b4141ebc155480**

Documento generado en 29/11/2023 11:50:40 AM

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