



Sentencia	C20
Radicado	05266-31-03-003-2019-00143-00
Proceso	Verbal – impugnación actos asamblea
Demandante	Luisa María Arango Carrasquilla
Demandado	Conjunto Residencial Aldea Monte Azul P.H.
Asunto	Profiere sentencia anticipada – acoge parcialmente las pretensiones

JUZGADO TERCERO CIVIL DE CIRCUITO DE ENVIGADO
Siete (7) de octubre de dos mil veintidós (2022)

Se procede a emitir sentencia anticipada en el proceso Verbal de Luisa María Arango Carrasquilla contra el Conjunto Residencial Aldea Monte Azul P.H.

ANTECEDENTES:

I. Pretensiones de la demanda y fundamento: Luisa María Arango Carrasquilla, formuló como pretensión principal, se decrete la nulidad de la asamblea de copropietarios del Conjunto Residencial Aldea Monte Azul P.H. del 30 de marzo de 2019; como subsidiarias, la nulidad de las decisiones 10 y 11 de dicha asamblea, que consisten, respectivamente, en el incremento del 100% de las expensas comunes y la elección del administrador de la propiedad horizontal.

Como sustento de los pedimentos se expuso lo siguiente:

-La citación a la asamblea de copropietarios no relacionó aquellos que adeudan expensas comunes; por lo cual, la citación desconoció el parágrafo 2 del art. 39 de la Ley 675 de 2001.

-El presupuesto del conjunto para el año 2019 es el mismo que el del 2018 con un incremento del 6%, por tanto, el aumento de las expensas comunes debe ser del 6% y no del 100%; en consecuencia, la decisión va en contravía del art. 19 del reglamento de propiedad horizontal.

-La elección del administrador es función de la junta de administración y no de la asamblea, tal como lo expone el art. 48 del reglamento de propiedad horizontal, por lo cual, la designación se dio extralimitando las funciones de la asamblea.

2. Tramite y excepciones: El Conjunto Residencial Aldea Monte Azul P.H., formuló las siguientes excepciones:

-Inexistencia de vicios de la convocatoria a la asamblea de propietarios; pues el reglamento de la propiedad no establece que en la citación a la asamblea ordinaria de copropietarios se deba identificar a quienes adeudan expensas comunes.

-Inexistencia de vicios en el nombramiento del administrador; dado que el administrador se nombró el 15 de abril de 2019 por la junta de administración, que en la asamblea únicamente hubo una propuesta, pero no una asignación.

Finalmente, la demandada se allanó a la pretensión de nulidad del acto que incrementó las expensas comunes en un 100%.

CONSIDERACIONES

1. Sentencia anticipada y la oportunidad para determinar la carencia de material probatorio que autoriza el fallo anticipado: El núm. 2, inc. 3, art. 278 del C.G.P., impone al juez, el deber de emitir sentencia anticipada, total o parcial, cuando no hay pruebas por practicar. La jurisprudencia, al referirse a esta disposición normativa, dice que la sentencia anticipada dada la carencia de pruebas por practicar presupone: “1. *Que las partes no hayan ofrecido oportunamente algún medio de prueba distinto al documental*; 2. *Que habiéndolas ofertado éstas fueron evacuadas en su totalidad*; 3. *Que las pruebas que falten por recaudar fueron explícitamente negadas o desistidas*; o 4. *Que las probanzas faltantes sean innecesarias, ilícitas, inútiles, impertinentes o inconducentes*”¹.

El último caso, esto es, cuando las probanzas faltantes sean innecesarias, ilícitas, inútiles, impertinentes o inconducentes, se soporta, en que los medios de prueba aportados por los litigantes, deben reunir las exigencias de licitud, utilidad,

¹ C.S.J., Sala Civil, sentencia del 27 de abril de 2020.

pertinencia y conducencia; por tanto, “*si sus postulaciones probatorias están desprovistas de tales requisitos también estará allanado el camino para emitir sentencia anticipada*”².

La oportunidad para calificar los medios de prueba no se limita a un auto, pues “*si el iudex observa que las pruebas ofertadas son innecesarias, ilícitas, inútiles, impertinentes o inconducentes, podrá rechazarlas ya sea por auto anterior con el fin de advertir a las partes, o en la sentencia anticipada, comoquiera que el artículo 168 aludido dispone genéricamente que el rechazo de las pruebas por esas circunstancias se hará “mediante providencia motivada”, lo que permite que la denegación pueda darse en la sentencia, porque no está reservada exclusivamente para un auto*”³.

Por lo tanto, puede ser una misma providencia en la que se califiquen los medios de prueba y se profiera sentencia anticipada (art. 278 del C.G.P., C.S.J. sentencia del 27 de abril de 2020).

2. Calificación de los medios de prueba: 2.1. pruebas pedidas por Luisa María Arango Carrasquilla.

-Documentos: La totalidad de los documentos aducidos con la demanda se admitirán en su valor legal (fls 16 a 117 y 121 del cuaderno principal, expediente físico).

-Interrogatorio de parte: Se solicitó el interrogatorio del representante legal del Conjunto Residencial Aldea Monte Azul P.H., para que declare sobre la forma como se hizo la convocatoria a la asamblea ordinaria de copropietarios, las normas de *quorum* aplicables a las decisiones referidas a asuntos económicos, y respecto de la falta de correspondencia entre el presupuesto de ingresos - gastos y el incremento del 100% de las cuotas de expensas ordinarias.

Es de indicar que, en lo atinente a la convocatoria y las normas de *quorum* aplicables, la prueba idónea es la documental; puesto que tales aspectos están regulados en los arts. 34, 37 y 47 del reglamento de propiedad horizontal (Escritura Publica 1594 del 30 de noviembre de 2002 de la Notaria 6 de Medellín), lo que impide que lo allí vertido sea reemplazado por la declaración de parte, dado que aquél es un documento ad

²C.S.J., Sala Civil, sentencia del 27 de abril de 2020.

³ Corte Suprema de Justicia Sala Civil, idem.

sustancian actus, lo cual, hace que el medio de prueba sea inconducente; por su parte, lo relativo al aumento de las cuotas que corresponden a las expensas ordinarias fue objeto de allanamiento, por lo cual, el medio de prueba es superfluo.

-Testimonios: Se solicitó la declaración de Carolina Valenzuela Tenjo respecto de las decisiones de la asamblea y los criterios para fijar el presupuesto anual de ingresos y gastos; frente a lo cual se indica que las decisiones se plasman en actas (art. 47 de la ley 675 de 2001), documento que no puede ser reemplazado por el testimonio (art. 225 del C.G.P.), por tanto, el medio es inconducente; a su turno, lo referido la demandada se allanó, por lo que el medio es superfluo.

Fue requerida la declaración de Luis Felipe Buitrago para que declare sobre los pormenores de la convocatoria y las decisiones relacionadas con las expensas comunes; a lo que se indica que, la convocatoria se rige por el art. 34 del reglamento de propiedad horizontal y que las decisiones quedan consignadas en actas (art. 47 de la ley 675 de 2001); por tanto, la declaración de parte y confesión no pueden reemplazar lo contentivo de los mencionados documentos, lo que ha que el medio de prueba sea inconducente.

Se solicitó la declaración de Juan Pablo Ramírez Marulanda y Juan Guillermo Urrea Trujillo, para que se pronunciaran sobre los fundamentos de la proposición e incremento de las expensas; a lo que se indica que como la pretensión referida al incremento de las expensas fue objeto de allanamiento, el medio de prueba se hace superfluo.

Por su parte, la declaración de Juan Guillermo Urrea Trujillo respecto de lo que atañe a la designación como administrador, es inconducente, ya que la designación queda consignada en acta, sea de la asamblea o de la junta de administración, según el caso de quien tenga la potestad para la designación.

Por lo anterior, se rechazará el interrogatorio y testimonios pedidos por la parte demandante.

2.2.Pruebas pedidas por el Conjunto Residencial Aldea Monte Azul P.H.

-Documentos: La totalidad de los documentos aducidos con la contestación de la demanda se admitirán en su valor legal (fls 146 a 150 del cuaderno principal, expediente físico).

-Interrogatorio de parte: El asunto sometido a la jurisdicción es la validez de las decisiones de la asamblea ordinaria de copropietarios, lo cual se determina a partir del cotejo del a decisión impugnada con lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal y la ley 675 de 2001, de allí que la declaración de Luisa María Arango Carrasquilla sea innecesaria, lo cual lleva a su rechazo.

2.3. De lo anterior se desprende que no existen medios de prueba pendientes por practicar.

3. Problema jurídico: Corresponde determinar si la no inclusión de los propietarios que adeudan contribuciones a las expensas comunes en la citación a la asamblea de copropietarios del Conjunto Residencial Aldea Monte Azul P.H., genera un vicio que invalide la asamblea del 30 de marzo de 2019. De no prosperar la pretensión principal, se pasará a determinar, si la designación de Juan Guillermo Urrea Trujillo como administrador del Conjunto Residencial Aldea Monte Azul P.H., está viciada por la extralimitación de las funciones de la asamblea.

4. De la acción de impugnación de decisiones sociales: La ley 675 de 2001 en el artículo 49 sienta los denominados presupuestos procesales y sustanciales que se predicán de la específica acción de impugnación, de los que importa destacar 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, por lo que tratándose de copropietarios de unidades privadas, estos están plenamente legitimados para impetrar esta clase de acciones, pero no les basta con invocar esa calidad, sino que ésta tiene que estar debidamente acreditada en juicio.

De otro lado, dispone el artículo 382 del Código General del Proceso: “*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.”

Por otra parte, el artículo 1740 del Código Civil, dispone “*Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes*”, nulidad que puede ser absoluta o relativa. Y son causales de nulidad “*La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas. Hay así mismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces. Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato.*” Art. 1741 del C. Civil

5. Caso concreto: 5.1. presupuestos procesales: en este asunto se reúnen los presupuestos de capacidad para ser parte, capacidad para comparecer, juez competente, demanda en forma y ausencia de caducidad, por lo que la sentencia a emitir será de fondo (C.S.J., sentencia del 6 de junio de 2013, exp. 2008-001381).

5.2. Legitimación en la causa: el art. 49 de la ley 675 de 2001 señala que pueden pedir la impugnación de las decisiones de asambleas, los propietarios de bienes privados de la copropiedad, a su turno, el art. 382 del C.G.P., establece que la demanda se dirige contra la persona jurídica.

El certificado del inmueble 001-829835, deja ver que este hace parte del Conjunto Residencial Aldea Monte Azul P.H. y que se tiene por inscrito como titular de dominio a Luisa María Arango Carrasquilla (fl 17 y 18 cuaderno principal expediente físico), suficiente para acreditar su propiedad (C. Constitucional, SU-454 de 2016), además, el reglamento de propiedad horizontal da cuenta que es de uso privado; lo que implica la legitimación en la causa por activa.

Por su parte, como la demanda se dirige contra el Conjunto Residencial Aldea Monte Azul P.H., se tiene cumplida la legitimación en la causa por pasiva (art. 382 del C.G.P.).

5.3. Inclusión de la lista de morosos en la citación a la asamblea: a partir de la citación a la asamblea de copropietarios del 30 de marzo de 2019 (fls 93 a 95 cuaderno principal expediente físico), se advierte que a Luisa María Arango Carrasquilla le asiste razón, puesto que no se incluyó la lista de morosos, contrariando el parágrafo 2 del art. 39 de la Ley 675 de 2001, que dice, que “*la convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes*”.

Pese a ello, es de indicar que la inclusión de la lista de morosos en la convocatoria no es un requisito indispensable para atender y entender la finalidad de la convocatoria, la cual, según lo ha entendido la jurisprudencia de la Corte Constitucional, consiste en dar a conocer a todos los propietarios de unidades privadas de la copropiedad, la realización de la asamblea y los temas que en la misma habrán de ser sometidos a debate y decisión.

Así lo refirió la citada Corporación en sentencia C-522 de 2002, al decir que, “*considera que al contener la Ley 675 de 2001 la distinción entre el tipo de edificaciones según la destinación -comercial o de habitación- es una diferencia que conforme a los principios constitucionales de la democracia y la primacía de los derechos de las personas más el mandato constitucional de que todos los colombianos tienen derecho a la vivienda digna (artículo 51 superior), son criterios que deben reflejarse en la definición de las formas de participación en las asambleas de los copropietarios en el régimen de propiedad horizontal, por ello: i. Como regla general en las asambleas de copropietarios la convocatoria debe ser amplia y con previa antelación difundida la fecha de reunión con el fin de garantizar la concurrencia de todos los copropietarios e interesados*”.

No obstante lo anterior, lo que sí se advierte es que existió una situación irregular en la convocatoria al no mencionar la imposibilidad de participación y voto en la asamblea para aquellos propietarios morosos, pues el art. 31 del reglamento de propiedad horizontal dice que, “*solo podrán participar en la asamblea aquellas personas que estuvieran a paz y salvo con la administración*”.

Irregularidad que se respalda en que dicha prohibición ha sido avalada por la jurisprudencia constitucional, que en sentencia T-630 de 1997, dijo que, “*los servicios de la administración que generan derechos legales, tales como el uso de la piscina y la prohibición de*

ingreso de los morosos a la asamblea general de propietarios, sobre los cuales no habrá pronunciamiento de la Sala, (...) no alcanzan el rango de derechos fundamentales susceptibles de protegerse a través de la tutela”, providencia citada en T-633 de 2003, y a partir de la cual dijo, “De conformidad con la jurisprudencia reseñada en la primera parte de esta sentencia, la prohibición de asistir a la Asamblea General de Copropietarios no viola ningún derecho fundamental, pues corresponde a una medida legítima, que pueden tomar los órganos de administración de las propiedades horizontales, con el fin de procurar el pago de las cuotas de administración necesarias para el mantenimiento de los bienes de dominio común, buscando desjudicializar y solucionar pacíficamente los conflictos que se susciten entre los copropietarios y los órganos de administración”.

En este orden, se considera que aun cuando la no inclusión de la lista de morosos en la convocatoria no sería una falencia de la entidad suficiente para entender como ilegalmente convocada a la asamblea en estudio, se observa que la reunión sí adolece de un vicio en el sentido de no haberse indicado durante la misma y en la citación, quienes, de conformidad con lo dispuesto en el art. 31 del reglamento de propiedad horizontal, no tenían la posibilidad de participar y votar en la asamblea, porque no se encontraban a paz y salvo con la administración, *circunstancia que en todo caso no fue alegada por la parte actora y no es vicio censurable de oficio.*

Por lo tanto, se despachará de manera desfavorable la pretensión de declarar nula la asamblea de copropietarios del 30 de marzo de 2019, ya que el vicio endilgado en la demanda no es suficiente para invalidarla, y el que si tiene tal fuerza no fue expuesto como fundamento de la pretensión.

5.4. Incremento del 100% de las expensas comunes: frente a la solicitud de nulidad del incremento de las expensas comunes en un 100%, el Conjunto Residencial Aldea Monte Azul P.H., se allanó; en el particular, como no se advierte ninguna de las causales del art. 97 del C.G.P., se aceptara el allanamiento y por ende se accederá a la pretensión.

5.5. Designación del administrador por la asamblea: a partir del acta de asamblea se advierte que a Luisa María Arango Carrasquilla le asiste razón en lo que refiere a la designación del administrador por parte de la asamblea de copropietarios, puesto que en esta se consignó, *“II. Elección del administrador, contador y tesorero. (...) La administradora*

Verónica Valenzuela manifiesta su interés de seguir con la administración de la unidad como lo venía haciendo con el apoyo de Juan Pablo Ramírez como contador y tesorero (...). El señor Juan Urrea propone a Luis Fernando Urrea Como administrador de la unidad (...). Se somete a votación las dos opciones planteadas. El señor Enrique Ramírez presenta su voto por la continuidad de Verónica Valenzuela y los demás asambleístas apoyan la propuesta de Juan Guillermo Urrea” (fls 100 y 101, cuaderno principal, expediente digital).

Lo que fue reiterado con el certificado de la Secretaria de Gobierno y Desarrollo Ciudadano de Sabaneta, expedida el 14 de junio de 2019, que dice, “*Que como representante legal y/o administrador del CONJUNTO CAMPESTRE ALDEA MONTE AZUL P.H. con personería jurídica No 625 de 2010, se encuentra registrado el señor LUIS FERNANDO URREA TRUJILLO, identificado con la cédula de ciudadanía 71.650.922 de Medellín, nombrado según Acta No 17 de la Asamblea Ordinaria de copropietarios del 30 de marzo de 2019” (fl 121, ídem).*

De tales medios de prueba, se advierte entonces que la decisión de la asamblea vulnera lo dispuesto en el art. 49 del reglamento de propiedad horizontal, puesto que, la designación de Luis Fernando Urrea Trujillo como administrador del Conjunto Campestre Aldea Monte Azul P.H., compete a la junta de administración (art. 49 reglamento de propiedad horizontal).

Sin embargo, los documentos aducidos por el Conjunto Campestre Aldea Monte Azul P.H., dejan ver que, posteriormente se saneó dicha actuación, pues Luis Fernando Urrea Trujillo fue designado administrador de la copropiedad, pero por la junta de administración, ello, mediante acta del 18 de julio de 2019; documento que en su contenido dice, “*se somete a votación la propuesta y los 6 miembros de la junta de administración tanto principales como suplentes dan su voto favorable para que el señor Luis Fernando Urrea Trujillo con cédula de ciudadanía 71.652.922 sea a partir de este momento el nuevo administrado del Conjunto Campestre Aldea Monte Azul P.H., se clara que se obtiene el 100 de voto favorable para esta decisión” (fl 148 ídem).*

Lo cual se reitera en el certificado de la Secretaria de Gobierno y Desarrollo ciudadano de Sabaneta, expedida el 23 de julio de 2019, que dice, “*Que como representante legal y/o administrador del CONJUNTO CAMPESTRE ALDEA MONTE AZUL P.H. con personería*

jurídica No 625 de 2010, se encuentra registrado el señor LUIS FERNANDO URREA TRUJILLO, identificado con la cédula de ciudadanía 71.650.922 de Medellín, nombrado por la Junta Administradora según documento del 15 de abril de 2019” (fl 146, ídem).

Ahora, como la designación del administrador por parte de la junta de administración fue previa a la constitución de la relación jurídico procesal, la cual tuvo lugar el 25 de junio de 2019 (fl 122 ídem); se configura la falta de interés para obrar, y por ende, se ha de despachar de manera desfavorable la pretensión de nulidad.

DECISIÓN:

Por lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil de Circuito de Envigado, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA

Primero: Decretar las pruebas documentales solicitadas por Luisa María Arango Carrasquilla, obrantes de folios 16 a 117 y 121 del cuaderno principal, expediente físico.

Segundo: Rechazar las siguientes pruebas que fueron pedidas por Luisa María Arango Carrasquilla: a) interrogatorio del representante legal de Conjunto Campestre Aldea Monte Azul P.H.; b) los testimonios de Carolina Valenzuela Tenjo, Luis Felipe Buitrago, Juan Guillermo Urrea Trujillo y Juan Pablo Ramírez Marulanda.

Tercero: Decretar las pruebas documentales solicitadas por Conjunto Campestre Aldea Monte Azul P.H., obrante de folios 146 a 150 del cuaderno principal, expediente físico.

Cuarto: Rechazar el interrogatorio de Luisa María Arango Carrasquilla y que fue pedido por el Conjunto Campestre Aldea Monte Azul P.H.

Quinto: Declarar impróspera la pretensión de nulidad de la asamblea general de copropietarios del Conjunto Campestre Aldea Monte Azul P.H., por lo expuesto en la parte motiva.

Sexto: Declarar la nulidad absoluta de la decisión de incremento de las cuotas de administración que fue acogido en el numeral 10 de la asamblea de copropietarios del Conjunto Campestre Aldea Monte Azul P.H. que se realizó el 30 de marzo de 2019.

Séptimo: Declarar impróspera la pretensión de nulidad del nombramiento de Luis Fernando Urrea Trujillo como administrador del Conjunto Campestre Aldea Monte Azul P.H.

Octavo: Costas a favor de la parte demandante y a cargo de la demandada reducidas en un 60%. Como agencias en derecho se fija la suma de 1 SMLMV hecha ya la reducción.

NOTIFÍQUESE



DIANA MARCELA SALAZAR PUERTA

JUEZ

2019-00143

07-10-2022