



Interlocutorio	Nº 313
Radicado	05266-31-03-003-2019-00143-00
Proceso	Verbal impugnación actos de asamblea
Demandante (s)	Luisa María Arango Carrasquilla
Demandado (s)	Conjunto Campestre Aldea Monte Azul P. H.
Asunto	No accede a excepción previa

JUZGADO TERCERO CIVIL DE CIRCUITO DE ENVIGADO

Dos (2) de julio de dos mil veinte (2020)

I OBJETO DE PRONUNCIAMIENTO:

Se pasa a resolver la excepción previa de “Compromiso o Clausula Compromisoria” presentada por el Conjunto Campestre Aldea Monte Azul P.H a través de apoderado judicial.

II ANTECEDENTES:

Luisa María Arango Carrasquilla, a través de apoderado judicial, presentó demanda de impugnación de actos de asamblea contra el Conjunto Campestre Aldea Monte Azul P.H.

Narró la demandante, que la administración de la copropiedad -formada por Verónica Valenzuela Tenjo y Juan Pablo Ramírez-, convocó a los copropietarios para realizar una asamblea el día 30 de marzo de 2019, en la que no se relacionó a los copropietarios que adeudan expensas comunes pese a que ello es un requisito de forma -parágrafo 2 del artículo 39 de la Ley 675 de 2001-, agregó, que a Luis Felipe Buitrago -cónyuge de la demandante- el coadministrador de la copropiedad -Juan Pablo Ramírez- le remitió una comunicación vía whatsapp, en la que le informó que para tener voz y voto en tal asamblea debía estar al día en sus cuotas, que por ello, se abstuvieron de acudir a la asamblea, toda vez que adeudaban la suma de \$4.289.400.

Enunció la demanda, que la asamblea se llevó a cabo y que en el acta se consignó que en la reunión estuvo presente el 64.17 de los coeficientes de propiedad al momento de la iniciación, empero, que en los puntos relativos a las decisiones de carácter económico, tales como la aprobación de los estados financieros y aprobación del presupuesto y cuotas o expensas ordinarias y extraordinarias, el redactor del acta se restringió a indicar que hubo aprobación unánime, sin indicar el porcentaje de coeficiente que de manera unánime adoptó la decisión.

Mencionó la demanda, que el coadministrador de la copropiedad -Juan Pablo Ramírez-, en dicha asamblea presentó el proyecto de presupuesto, el cual sería el mismo del 2018 incrementado en un 6%, que no obstante, el copropietario Juan Urrea, propuso que las expensas comunes se incrementaran en un 100%, concediendo el 50% de descuento por pronto pago, y se determinó una cuota extra por \$15.000.000.

Se argumentó en la demanda, que la proposición de Juan Urrea, y que fuere aprobada por la asamblea, no tuvo ningún soporte en las aprobaciones de los estados financieros ni en la del presupuesto, que cuanto menos, debió indicarse para que gastos o proyectos especiales se destinaria el 94% excedente de las expensas comunes, que dicha decisión es contraria a lo ordenado en el artículo 19 del Reglamento de Propiedad Horizontal, además, que el incremento del 6% correspondería las expensas comunes necesarias, conforme al presupuesto presentado, y, que el excedente del 94%, correspondería a expensas comunes no necesarias, las cuales, requerirían un mayoría calificada del 70% de los coeficientes de copropiedad.

Finalizó diciendo que en la asamblea se decidió remover del cargo de administradora a Verónica Valenzuela y designar en su reemplazo a Luis Fernando Urrea, decisión, que infringe el artículo 48 del Reglamento de Propiedad Horizontal, puesto que ello es función de la Junta de Administración y no de la Asamblea de Copropietarios.

La demandante pidió la nulidad de la Asamblea General de Copropietarios del Conjunto Campestre Aldea Monte Azul .P.H., que fue celebrada el 30 de marzo de 2019, dados los vicios de convocatoria, subsidiariamente, la nulidad del aumento de las expensas comunes en un 100%, dada la falta de mayoría calificada para el aumento del 94% de las no necesarias.

La demanda se admitió mediante auto interlocutorio 485 del 7 de junio de 2019, providencia que se notificó a la parte demandada el día 25 del mismo mes, quien dentro del término oportuno presentó excepción previa de “compromiso o clausula compromisoria”.

III EXCEPCIÓN PREVIA Y REPLICA

El Conjunto Campestre Aldea Monte Azul P.H. a través de apoderado judicial, propuso la excepción previa de compromiso o clausula compromisoria, argumentando que el artículo 61 del Reglamento de Propiedad Horizontal, señala que todo conflicto que se presente entre los copropietarios del conjunto o entre ellos y usuarios o entre unos y otros con el administrador, que no sea dirimido por la Junta de Administración o la Asamblea de Copropietarios, será sometida a la decisión de árbitros.

La demandante, a través de apoderado judicial, comentó que no desconoce la cláusula compromisoria contenida en el artículo 61 del Reglamento de Propiedad Horizontal, pero, que la misma no es aplicable a la controversia planteada en el proceso, puesto que aquélla refiere es a los conflictos que existan entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, entre ellos y el administrador, el Consejo de Administración o cualquier otro órgano de dirección y control de la persona jurídica, y no a la acción de impugnación de decisiones de la Asamblea General de Copropietarios.

IV CONSIDERACIONES:

Para resolver la excepción previa planteada por el Conjunto Campestre Aldea Monte Azul P.H., se pasará a determinar ¿si la controversia entre Luisa María

Arango Carrasquilla y el Conjunto Campestre Aldea Monte Azul P.H., en razón de la cual, aquélla plantea y solicita la nulidad de la Asamblea General de Copropietarios del Conjunto Campestre Aldea Monte Azul .P.H., celebrada el 30 de marzo de 2019, por los vicios de convocatoria, y subsidiariamente, se declare la nulidad del aumento de las expensas comunes en un 100% -tomada en la misma asamblea-, por la falta de mayoría calificada para el aumento del 94% de las no necesarias, es de conocimiento de un tribunal de arbitramento y no de la jurisdicción ordinaria en su especialidad civil, ello en razón del artículo 61 de la Escritura Publica 1594 del 30 de noviembre de 2002 de la Notaría 6 de Medellín?

El artículo 61 de la Escritura Publica 1594 del 30 de noviembre de 2002 de la Notaría 6 de Medellín, mediante la cual se constituyó el reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad demandada, dice lo siguiente:

“Artículo 61. Tribunal de arbitramento. Todo conflicto que se presente entre los copropietarios del Conjunto o entre ellos y usuarios o entre unos y otros con el **Administrador**, que no sea dirimido por la Junta de Administración o la Asamblea de Copropietario se someterá a la decisión de árbitros, lo cual se sujetará a lo dispuesto sobre el particular en el Código de Comercio”.

La anterior norma es necesario leerla en concordancia con el artículo 26 de la misma escritura, el cual estipula:

“Artículo 26. Administración. Los órganos de administración del Conjunto Campestre Aldea Monte Azul, son: a) La Asamblea de Copropietarios, b) La Junta de Administración, y c) **El Administrador**”.

De la lectura de los dos artículos anteriores, se desprende que las controversias que se ha de someter a arbitramento, son las que surjan entre copropietarios o usuarios o entre ambos y el administrador, excluyendo, las de aquéllos con la Asamblea de Copropietarios y/o con la Junta de Administración.

Para el particular, como la controversia se plantea es entre Luisa María Arango Carrasquilla -copropietaria- y la Asamblea de Copropietarios -y por las razones ya planteadas-, la misma, se encuentra por fuera de los eventos señalados en el artículo 61 de la Escritura Publica 1594 del 30 de noviembre de 2002 de la Notaría 6 de Medellín.

Consecuencialmente, el debate que acá se plantea, no debe ser conocido por un tribunal de arbitramento, lo que lleva a que la excepción previa planteada por la parte demandada, deba ser despachada de manera desfavorable.

Por lo anterior, el JUZGADO TERCERO CIVIL DE ORALIDAD DE CIRCUITO DE ENVIGADO,

RESUELVE:

Despachar de manera desfavorable la excepción previa planteada por la parte demandada.

NOTIFÍQUESE

HERNANDO ANTONIO BUSTAMANTE TRIVIÑO
JUEZ

19

JUZGADO TERCERO CIVIL DE CIRCUITO DE ENVIGADO Envigado, _____, en la fecha, se notifica el auto precedente por ESTADOS N° _____, fijados a las 8:00 a.m. _____ Secretario
--