

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MANIZALES
SALA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL – FAMILIA**



Magistrado Sustanciador: **JOSÉ HOOVER CARDONA MONTOYA**

Manizales, Caldas, diecinueve de septiembre de dos mil veinticuatro.

Se analiza el recurso de apelación interpuesto por el señor César Augusto Correa González frente al auto de 13 de agosto de 2024 proferido por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Manizales, Caldas, en el proceso de verbal de impugnación de actos y decisiones de asamblea incoado por el recurrente, contra Makadamia II Lotes Campestres Propiedad Horizontal.

ANTECEDENTES

César Augusto Correa González en su escrito inicial solicitó declarar la nulidad absoluta de la convocatoria a la Asamblea General de Copropietarios de Makadamia II Lotes Campestres, realizada el 11 de mayo de 2024, por no haberse realizado acorde a lo estipulado en la Ley 675 de 2001, en el reglamento de propiedad horizontal y en la Ley 675 de 2001. Consecuentemente se dejaran sin efectos todas las decisiones allí tomadas, en especial la del cobro de las cuotas de administración.

Solicitó además ordenar que en adelante el cobro de administración de Makadamia II Lotes Campestres, se hagan en virtud de la Ley 675 de 2001, para la vigencia del año 2024, por un valor de tres millones quinientos veinte mil ciento sesenta y dos pesos (\$ 3'520.162), distribuidos por el número de copropietarios y se condene en costas a la parte demandada y en favor de la demandante.

Por último, deprecó que con el auto admisorio de la demanda, se ordene la suspensión provisional de los efectos de los actos impugnados y que a partir del decreto de la medida cautelar y hasta tanto se decida el litigio, las cuotas de administración se hicieran efectivas bajo las siguientes reglas:

COSTO MENSUAL CONSERJE QUE REALIZA ACTIVIDADES VARIAS	
	VALOR
Salario mínimo	\$ 1.300.000,00
Subsidio de transporte	\$ 162.000,00
Pensión	\$ 156.000,00
ARL	\$ 6.786,00
Caja de compensación	\$ 52.000,00
Prima de servicios	\$ 121.833,00
Cesantías	\$ 13.000,00
Vacaciones	\$ 54.210,00
Dotación aproximada	\$ 32.500,00
Total Costo Mensual	\$ 2.020.162,00
COSTO ENERGIA POSO DE AGUA MENSUAL	\$ 1.500.000,00
TOTAL CONSERJE Y ENERGIA	\$ 3.520.162

Como fundamento de su libelo, el señor César Augusto Correa González manifestó que es copropietario del siguiente bien inmueble:

"Lote Numero 32 Ubicado en Zona Rural del Municipio de Neira –Caldas, Vereda Los Planes, El Naranjito, Lote C que hace parte de Makadamia li Lotes Campestres-Propiedad Horizontal con un Área Total de 1017.00 Metros Cuadrados. Linderos y Dimensiones: se parte del Punto Numero 33, en Línea Recta en Dirección Nor-Occidente hacia el Punto Numero 34, en 33.72 metros aproximadamente, se gira en dirección Sur-Occidente hacia el punto Numero 58, en 30.49 Metros Aproximadamente, Lindero con El Lote 33, se gira en Dirección Sur-Oriente hasta el Punto Número 59, en Línea Recta, en 33.69 Metros Aproximadamente, Lindero con vía interna, se gira en Dirección Nor-Oriente hasta el Punto Numero 33, Punto Inicial de Partida en 29.33 Metros aproximadamente, Lindero con Lote Número 31, Inmuebles Identificado(S) (S) con el (Los) Folio(S) de Matrícula Inmobiliaria Numero 110-14920 de la Oficina De Registro de Instrumentos Públicos de Neira y con La Ficha Catastral Matriz Numero 174860000000000020045000000000".

Que mediante escritura pública N° 1470 de ocho (8) de marzo de 2018, de la Notaría Segunda del Círculo de Manizales, se constituyó Reglamento de Propiedad Horizontal de Makadamia II Lotes Campestres, localizado en el municipio de Neira – Caldas, lote registrado con número de matrícula 100-14812, predio identificado catastralmente con número, 174860000000000020045000000000 el cual se elevó a petición de Inversiones Herron SAS, con NIT: 900.196.911-0, en cabeza de Leonardo Herron Gómez, representante legal.

Arguyó que, el 24 de abril del 2024, el administrador de Makadamia II Lotes Campestres PH, mediante mensaje enviado por un grupo de "WhatsApp", conformado por algunos copropietarios y habitantes, realizó convocatoria a asamblea general de copropietarios.

Informó que la convocatoria no se hizo tal y como lo establece la norma, ya que nunca se la comunicaron a cada uno de los copropietarios, sino que se limitó a enviar a un chat grupal, lo que según el accionante genera nulidad de la misma, es por ello que al incumplirse este requisito y sin las ritualidades de la norma, invocó dicha causal como generadora de la nulidad de la asamblea ordinaria realizada el 25 de febrero de 2021.

Señaló que, en el curso del desarrollo de la asamblea, se tocaron temas sobre el estado actual de la Propiedad Horizontal, tales como el curso en liquidación de insolvencia en el que viene tratándose la constructora, Inversiones Herron SAS, y la aprobación del presupuesto anual. Por tal motivo en la asamblea se mencionó un valor de ciento setenta mil pesos (\$170.000) que se venía cobrando anteriormente por cuotas de expensas ordinarias. Empero, dicho valor se pactó de manera consensual e informal y nunca quedó aprobado mediante una votación conjunta frente a las formalidades de una asamblea ordinaria de copropietarios.

Expresó en igual sentido que, en el transcurso de la audiencia, se tomó la decisión de fijar como cuotas ordinarias el valor de doscientos cuarenta y un mil pesos (\$241.000), decisión que quedó adoptada al finalizar la audiencia. Sin embargo, le llamó la atención que no hubo presupuestos, cotizaciones, procedimientos, estados financieros y trazabilidad para llegar a dicha conclusión, cuando las expensas en las que incurre en la actualidad la propiedad horizontal son, el pago de un conserje quien cumple funciones varias de mantenimiento, y la energía eléctrica para el poso de agua.

Arguyó que el presupuesto mensual pactado en la asamblea de la copropiedad ascendía a la suma de veintitrés millones ciento treinta y seis mil pesos (\$23.136.000), y de igual forma, aumentaría a \$277.632.000, frente al presupuesto anual por los 96 copropietarios contribuyentes en la propiedad horizontal.

Sostuvo que, en la mencionada propiedad horizontal, de los 96 lotes existentes en el condominio, solo 20 lotes cuentan con construcción de vivienda, por lo demás, es preciso y evidente manifestar la necesidad de revisar los módulos de contribución frente a los copropietarios que verdaderamente se están beneficiando de las expensas comunes, tratándose de que los otros 76 copropietarios restantes están contribuyendo

con dicho aporte en igual proporción que quienes poseen propiedad en el lote.

Expresó que no asiste razón alguna para que el presupuesto anual de la propiedad horizontal ascienda al valor de doscientos setenta y siete millones seiscientos treinta y dos mil pesos (\$277.632.000), más aún cuando no se han discriminado los respectivos ingresos, gastos y costos frente a las expensas comunes y necesarias del condominio, ni se han evidenciado estados financieros y cualquier otro documento que soporte la decisión adoptada en la asamblea general de propietarios.

Mediante el auto interlocutorio No.576 del 22 de julio de 2024 el Juzgado Segundo Civil del Circuito de esta ciudad inadmitió la demanda con ocasión a una serie de irregularidades, entre ellas, precisó que el fundamento fáctico debía presentarse de forma individualizada, de manera que cada numeral contenga un solo hecho, como también una indebida acumulación de pretensiones, no se cumplió con lo estipulado en la Ley 2213 de 2022, en lo tocante respecto a lo previsto en el artículo ocho (8) de este cuerpo normativo, como tampoco se encontraba el poder debidamente otorgado conforme al artículo 73 del Código General del Proceso. Asimismo, advirtió sobre la caución correspondiente al 20 por ciento del valor de las pretensiones pecuniarias y de agotar el requisito de procedibilidad, en caso de no dar cumplimiento al anterior requerimiento.

Con memorial de 29 de julio de 2024, la parte actora pretendió subsanar la demanda al individualizar los hechos citados, cumplir con lo estipulado en el artículo ocho (8) de la Ley 2213 de 2022, así como la individualización de los hechos de la misma, adicionalmente, se subsanó lo concerniente al otorgamiento del poder según el artículo 73 del Código General del Proceso.

A través de proveído interlocutorio No. 629 de 13 de agosto de 2024, el Juez Segundo Civil del Circuito de Manizales, Caldas, rechazó la demanda al considerar que, empero verificado el mismo se advierte que el interesado no dio cumplimiento al objeto de inadmisión respecto al numeral octavo, habida cuenta que no adosó la caución respectiva (pues desistió de la cautela), ni mucho menos cumplió el requisito de procedibilidad requerido por el legislador en el sub júdece.

Arguyó que es el legislador quien de forma ineluctable dispone la clase de procesos en los cuales no resulta necesario agotar la conciliación como

requisito de procedibilidad, pues se trata de un componente estructural propio de la administración de justicia; luego el artículo 66 de la Ley 2220 consagra con diamantina claridad que *“La conciliación como requisito de procedibilidad en materia civil se regirá por lo normado en la Ley 1564 de 2012 - Código General del Proceso o la norma que lo modifique, sustituya o complemente, conforme el cual si la materia de que trate es conciliable, la conciliación extrajudicial en derecho como requisito de procedibilidad deberá intentarse antes de acudir a la especialidad jurisdiccional civil en los procesos declarativos, con excepción de los divisorios, los de expropiación, los monitorios que se adelanten en cualquier jurisdicción y aquellos en donde se demande o sea obligatoria la citación de indeterminados. Igualmente, en la restitución de bien arrendado de que trata el artículo 384 y en la cancelación, reposición y reivindicación de títulos valores de que trata el artículo 398 de la Ley 1564 de 2012, el demandante no estará obligado a solicitar y tramitar la audiencia de conciliación extrajudicial como requisito de procedibilidad de la demanda, ni del trámite correspondiente, casos en los cuales el interesado podrá presentar la demanda directamente ante el juez”*. Por tal razón, al no existir medida cautelar procedente y al no haberse subsanado en debida forma el proceso de referencia en los términos fijados en el auto inadmisorio, el a quo procedió a su rechazo.

Frente a la anterior determinación, el apoderado del extremo activo interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación, donde afirmó que el proceso verbal de impugnación de actas de asambleas se traduce a un juicio de legalidad frente al acta de asamblea y las leyes, razón por la cual indicó que no asiste razón al a quo de negar el debate probatorio y jurisdiccional al rechazar la demanda, argumentando que se debe agotar procedibilidad, ya que este no constituye un requisito prejudicial para acudir a vía jurisdiccional, como bien ha sido enfática en este asunto el precedente del alto órgano jurisdiccional.

Como fundamento de su impugnación, la parte accionante invocó lo aducido por la Corte Suprema de Justicia, en su sentencia STC – 3850 de 2020:

“Ahora, respecto a lo anterior, en casos que guardan simetría con el que en esta oportunidad ocupa la atención de la Sala, como lo adujera el accionante, esta Corte ha concluido que en los juicios de impugnación de actas de asamblea no es exigible aquel requisito, bien sea que se trate de sociedades comerciales o de copropiedades residenciales. Lo que así se ha

dejado sentado: evidente que el fallador incurrió en una vía de hecho al rechazar de plano la demanda de impugnación de actas de asamblea de copropietarios, por no haberse agotado el requisito de conciliación prejudicial. Lo anterior, debido a que, en este tipo de procesos, como lo ha demarcado esta Corporación, no es necesario satisfacer aquella exigencia, porque la pretensión principal es la declaratoria de nulidad de actos del órgano comunitario, a partir de una verificación de criterios legales y estatutarios de la decisión, cuestiones que son ajenas a la voluntad de los interesados"

Con auto interlocutorio No. 683 de 30 de agosto de 2024 fue negado el recurso horizontal y concedida la alzada en el efecto suspensivo, decisión fundamentada en los argumentos expuestos en el auto inadmisorio de la demanda y en el auto objeto de recurso. Enfatizó que, evidencia que el reparo se blande frente al rechazo de la demanda por no haberse subsanado conforme a las falencias acotadas mediante providencia del 22 de julio de 2024.

CONSIDERACIONES

Resulta claro que el artículo 321 del C.G.P. contiene dentro de su hipótesis normativa la alzada para esta clase de asunto, al consagrar que:

"(...)También son apelables los siguientes autos proferidos en primera instancia: (...)1. El que rechace la demanda, su reforma o la contestación a cualquiera de las partes".

Por tanto, en el presente asunto se encuentra habilitada la competencia por ser el Superior funcional del Juzgado que dictó la providencia; además de haber sido debidamente sustentado, por quien se considera afectado con la decisión.

Problema jurídico

La discusión gira en torno a determinar entonces si los argumentos esbozados por la parte recurrente son capaces de derrumbar la presunción de legalidad y acierto que goza el proveído de instancia. En este caso, si como lo sostiene el recurrente se debió admitir la demanda por impugnación de actas de asamblea incoada, teniendo en cuenta que en el caso sub júdice no se debería agotar el requisito de procedibilidad.

Caso concreto

El canon 320 CGP reza: "El recurso de apelación tiene por objeto que el superior examine la cuestión decidida, únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el apelante, para que el superior revoque o reforme la decisión (...)" ; de ahí que se analizará lo decidido por la Juez a quo.

Por su parte, el precepto 90 del Código General del Proceso establece los defectos por las cuales procede la inadmisión de la demanda y su eventual rechazo, encontrándose entre ellos: "7. Cuando no se acredite que se agotó la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad".

En el caso concreto, se tiene que el señor César Augusto Correa González, por intermedio de apoderado judicial, presentó demanda de impugnación de actas de asamblea con ocasión a que la misma no se notificó como se estipula en la Ley 675 de 2001; asimismo se tomaron decisiones concernientes al aumento del presupuesto de la copropiedad de manera indebida.

Conforme a la decisión del a quo, se tiene que éste considera que se debe agotar la conciliación como requisito de procedibilidad en el presente caso, pero como se viene desarrollando conforme a lo formulado en el libelo de impugnación, es importante recalcar la posición que ha tenido la Corte Suprema de Justicia sobre la impugnación de actas de asamblea.

En efecto, desde vieja data la Sala de Casación Civil ha sostenido¹:

"Como se dijo, sobre el punto en cuestión ya ha tenido oportunidad de pronunciarse esta Sala diciendo: "...Bajo esa perspectiva, emerge diáfana la inviabilidad de la protección extraordinaria reclamada, en la medida en que no están demostradas las circunstancias estructurantes del yerro judicial que pudiera abrir las puertas del éxito a la pretensión tutelar, en tanto que, de la transcripción en antes vista, dimana que las probanzas obrantes en el plenario fueron observadas y apreciadas en conjunto, bajo las pautas de la sana crítica, según así lo imponen las reglas probatorias, ejercicio que no se estima arbitrario o absurdo, amén que la exposición de los motivos decisorios se amparan en normatividad que regula el preciso tema planteado, atinente con el rechazo de la demanda por haberse formulado después de los dos meses que impone la ley conforme a los artículos 191 del Estatuto Mercantil y 421 de la ley civil adjetiva, aduciendo sobre el particular que la conciliación prejudicial no aplica en asuntos como el sub exámine dado que la nulidad de las decisiones adoptadas en actas de asamblea no son conciliables, por lo que no se interrumpió la caducidad que corría. (...) Lo anterior, no merece reproche desde la óptica ius fundamental para que deba surgir la inaplazable

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, M.P. Fernando Giraldo Gutiérrez, 18 de diciembre de 2013, 18 de diciembre de 2013, Ref. exp. 1100102030002013-02929-00.

intervención del juez constitucional, según se pide, pues el libelo introductorio buscó impugnar las decisiones tomadas el 30 de marzo de 2012, consignadas en el acta al efecto adoptada en asamblea general de accionistas, la que se tildó de albergar 'nulidad absoluta', todo lo cual impone que dicha eventualidad no sea susceptible de ser conciliada por los afectados, pues, tal como tuvo ocasión de señalar esta Corporación, '[e]l Juez demandado, en providencia del 28 de febrero de 2007 declaró no probada la excepción previa de ineptitud de la demanda por ausencia de requisitos formales, fundada en argumentos similares a los que ahora se exponen, por considerar que 'las impugnaciones de la asamblea en la cual se pretende la nulidad de alguna de las decisiones o de todas, como en el caso especial,...en la que se cuestiona la legalidad de las decisiones no son objeto de conciliación así se tramite por el procedimiento ordinario, puesto que aquí se ventila es, si se cumple con los estatutos de la persona jurídica y de la ley'. En conclusión, el tema objeto de estudio no era susceptible de la figura mencionada por cuanto no se enmarcaba dentro de los criterios establecidos en el artículo 19 de la Ley 640 de 2001" (Providencia de 9 de noviembre de 2007, Exp. T. N°. 00270-01, reiterada en sentencia de 22 de abril de 2013, exp. 00796-00)".

En Igual sentido se pronunció Nuestro Máximo Órgano de Cierre de la Jurisdicción Ordinaria²:

"Bajo esa óptica, basta observar las anteriores disquisiciones del Tribunal para que esta Corte concluya que incurrió en el defecto que se le enrostra, destacando que su argumentación fue insatisfactoria en la medida en que contrario a lo expuesto en su decisión, la posición adoptada por la jurisprudencia constitucional imperante frente al particular no se restringe a los casos en que las pretensiones «están dirigidas a obtener la declaración de nulidad o ineficacia de las normas legales o de las estatutarias», tampoco a los asuntos en que se vean inmiscuidos los actos de propiedades horizontales, sino, en general, a cuando se formulan demandas de impugnación de actas, «bien sea que se trate de sociedades comerciales o de copropiedades residenciales», en los que, se itera, no es exigible la conciliación prejudicial para acudir a la jurisdicción civil, lo que no sufre variación alguna por la reforma introducida al artículo 38 de la Ley 640 de 2001 por el canon 621 del Código General del Proceso, pues para lo que aquí interesa, ningún cambio trascendental sufrió dicha disposición, por lo que lo dicho por la Sala en los precedentes atrás citados sigue gobernando las situaciones como la aquí presentada".

Y más recientemente, la Corte Suprema de Justicia³:

"Asimismo, como quedó visto, tal medio de composición tampoco se restringe a los asuntos en que se vean inmiscuidos los actos de propiedades horizontales, sino, en general, a cuando se formulan demandas de impugnación de actas, «bien sea que se trate de sociedades comerciales o de copropiedades residenciales», en los que, se itera, no es exigible la conciliación prejudicial para acudir a la jurisdicción civil".

² Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo, STC4030-2018, Radicación n.º 11001-02-03-000-2018-00673-00, 22 de marzo de 2018.

³ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo, STC3850-2020, Radicación n.º 11001-02-03-000-2020-01184-00, 17 de junio de 2020.

En este orden de ideas, es clara la línea jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia respecto del asunto que aquí nos ocupa, por tanto y sin mayores disquisiciones, considerando el tema principal del proceso recae en la impugnación de actas de asamblea, refulge diáfano que no se debe exigir la conciliación como requisito de procedibilidad.

A manera de colofón, es procedente la revocatoria del auto que rechazó la demanda, para que en su lugar se proceda por el a quo a imprimirle el trámite de rigor a la demanda, de no encontrarse motivos diferentes al aquí analizado y que puedan ser objeto de inadmisión. No se condenará en costas por falta de causación (artículo. 365 num. 8 C.G.P.).

Por lo expuesto, el H. Tribunal Superior del Distrito Judicial de Manizales, en Sala Unitaria Civil – Familia,

RESUELVE:

Primero: **REVOCAR** el auto de 13 de agosto de 2024 proferido por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Manizales, Caldas, en el proceso de impugnación de actas de asamblea incoado por el señor César Augusto Correa González, frente a Makadamia II Lotes Campestres Propiedad Horizontal; para que en su lugar se proceda por el Juzgado a quo a imprimirle el trámite de rigor a la demanda, de no encontrarse motivos diferentes al aquí analizado y que puedan ser objeto de inadmisión.

Segundo: **NO CONDENAR** en costas en esta instancia.

Tercero: **DEVOLVER** el expediente a su lugar de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JOSÉ HOOVER CARDONA MONTOYA
Magistrado

Firmado Por:

Jose Hoover Cardona Montoya
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 5 Civil Familia
Tribunal Superior De Manizales - Caldas

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: **55a11a18c34c6121c83078f57eecd93afc3497b118e885bac7942cc884d6c5a7**

Documento generado en 19/09/2024 04:07:44 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>