



**Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MIXTO DE BARRANQUILLA**

RADICACIÓN: 08001315300320230007500
REFERENCIA: PROCESO DE IMPUGNACIÓN DE ACTAS
DEMANDANTE: VOLANDERO S.A.S.
DEMANDADO: EDIFICIO BORACAY
ASUNTO: SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.

**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MIXTO DE BARRANQUILLA,
VEINTIDÓS (22) DE MARZO DE DOS MIL VEINTICUTRO (2024)**

Surtido el trámite de primera instancia, se encuentran cumplidos los presupuestos procesales, juez competente, demanda en forma, capacidad para ser parte y capacidad para comparecer al proceso, no se evidencian irregularidades con aptitud de viciar lo actuado, sin pruebas que practicar, razón por la cual procede dictar la sentencia anticipada correspondiente.

I. SUPUESTOS FÁCTICOS

Los hechos de la demanda se concretan en los siguientes:

- a- El 17 de junio de 2019, los propietarios del Edificio Boracay fueron convocados para el día 26 de junio de 2019, a reunión de la Asamblea General Extraordinaria, por la administradora del edificio con el siguiente orden del día:
 1. Registro de asistencia y verificación del quorum.
 2. Nombramiento de presidente y secretario de la asamblea.
 3. Nombramiento de la comisión verificadora del acta.
 4. Presentación, discusión y aprobación del manual de convivencia.
 5. Finalización.

El 26 de junio de 2019 se realizó la asamblea general extraordinaria de propietarios en el cual se aprobó el Manual de Convivencia, que es un manual de conducta, sin embargo dentro del manual se incluyó un ítem "Alquiler de apartamento por menos de 30 días". En la reunión estuvieron presente las empresas constructoras: Construcciones Arrecife SAS y Conceptos y Proyectos Estratégico S. A. S., que aún tiene 23 inmuebles por vender, e influenciaron para que se aprobara el alquiler por menos de 30 días, que se trata realmente de un servicio de hospedaje por noches, ajeno al tema del manual de convivencia. El negocio de hospedaje lo tienen cinco propietarios de apartamentos que no residen en el edificio, lo



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MIXTO DE BARRANQUILLA

promocionan en internet como hotel, generando situación de inseguridad al interior del edificio, ya que llega personas desconocidas, ocasionan un detrimento patrimonial en los inmuebles, ya que se ha desvirtuado la destinación de los inmuebles contenida en el artículo 18 del Reglamento de Propiedad Horizontal, el cual establece que los 135 apartamentos localizados del piso quinto al quinceavo y el altillo son destinados para uso de vivienda o residencial.

La aprobación de una destinación genérica de los bienes de dominio particular contraría el numeral octavo del artículo 46 de la ley 675 de 2001, que para su aprobación requiere mayoría calificada del 70%. El coeficiente representado en la reunión corresponde al 52.3%, como se puede observar en el acta y planilla de asistencia.

- b. El artículo 49 de la ley 675 de 2001, el administrador, el revisor fiscal y los propietarios de bienes privador 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.
- c. El demandante es propietario del apartamento 1108 del Edificio Boracay.
- d. La reunión en referencia, se efectuó el 26 de junio de 2019 y el acta fue publicada el 3 de agosto de 2019, lo que significa que la demanda se presentó dentro de los dos meses siguientes al día de haberse publicado la decisión impugnada.

II. PRETENSIONES

El libelo presentó como petitum el siguiente:

Se declare la nulidad del acto de decisión de la Asamblea referencia a la aprobación dentro del Manual de Convivencia de alquiler de apartamento por menos de treinta días, que realmente corresponde de un servicio de hospedajes por noches, que corresponde a un negocio que tienen cinco propietarios de apartamentos, que promocionan el Edificio en internet como hotel. Supuesto que cambia la destinación y el uso de los apartamentos, por lo que esta requería la convocatoria a la Asamblea General Extraordinaria y poner a consideración de los propietarios la modificación del artículo 18 del reglamento de propiedad horizontal el cual contiene : “los 135 apartamento son destinados para uso de vivienda o residencial”. Por tanto, es ilegal que en una reunión donde se convocó a asamblea general extraordinaria, para aprobar el Manual de Convivencia, se tomen decisiones sobre tema no previstos en la convocatoria de conformidad con el artículo 62 de la ley 675 de 2001 y no hubo



**Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MIXTO DE BARRANQUILLA**

mayoría calificada del 70% de los coeficientes de propiedad como lo establece el artículo 46 de la ley 675 de 2001.

Agotado cómo se encuentra el trámite en el presente proceso sin que exista nulidad que invalide lo actuado entra el Despacho a desatar la litis, previas las siguientes,

III. CONSIDERACIONES

IV. COMPETENCIA

El Juzgado Tercer Civil del Circuito Mixto de Barranquilla, es competente para decidir el presente caso de conformidad con lo dispuesto en la normatividad vigente, de conformidad a la naturaleza del asunto.

V. PROBLEMA JURÍDICO

El debate jurídico se centra en dilucidar:

¿Se encuentra probada la legitimación por activa para impugnar el acta de la asamblea de copropietarios celebrada el 26 de junio de 2019?

¿Determinar si lo decidido en asamblea extraordinaria del día 26 de junio de 2019 del Edificio Boracay podía modificar la destinación de 135 apartamentos de residenciales contenida en el Reglamento de propiedad horizontal y permitir el servicio de alquiler por períodos inferiores a 30 días, y si por ello se encuentra la misma viciada de nulidad al presentarse un contenido en contrariedad de las normas que establecen lo concerniente a las reuniones y a los asuntos que pueden ser analizados en reuniones extraordinarias de asamblea general de copropietarios acorde a lo consagrado en el régimen de propiedad horizontal, en particular los artículos 38, 39 y 46 de la ley 675 de 2001 y el quorum alcanzado en dicha asamblea?

VI. CASO CONCRETO

El régimen de propiedad horizontal es definido para efectos legales como el Sistema Jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MIXTO DE BARRANQUILLA

La ley 675 de 2001, ha consagrado de manera especial lo que correspondería a lo que se desprende de la naturaleza de este tipo de propiedad, desde su constitución, su reconocimiento de personería jurídica al momento de inscripción en la oficina de instrumentos públicos, sus órganos de administración y dirección hasta su extinción.

El artículo 36 de la mencionada ley, dispone lo siguiente con relación a los Órganos de dirección y administración:

“La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración, si lo hubiere, y al administrador de edificio o conjunto.”

De igual manera la asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados los cuales se reunirán con el quórum y las condiciones previstas en la Ley 675 del 2001 y en el reglamento de propiedad horizontal. Por lo tanto, todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado (artículo 37).

En la presente demanda se pretende de forma principal que se decrete que en la asamblea extraordinaria del día 26 de junio de 2019 del Edificio Boracay no se podía modificar la destinación de 135 apartamentos de residenciales contenida en el Reglamento de propiedad horizontal y permitir el servicio de alquiler por períodos inferiores a 30 días, decisión a su juicio, viciada de nulidad al presentarse un contenido en contrariedad de las normas que establecen lo concerniente a las reuniones y a los asuntos que pueden ser analizados en reuniones extraordinarias de asamblea general de copropietarios acorde a lo consagrado en el régimen de propiedad horizontal, en particular los artículos 38, 39 y 46 de la ley 675 de 2001 y el quorum alcanzado en dicha asamblea.

Corresponde determinar la legitimación en la causa.

La legitimación en la causa es concebida como la facultad o titularidad que le asiste a una determinada persona para exigir de otra el derecho o la cosa controvertida, por ser justamente quien debe responderle, ya que se trata de una cuestión propia del derecho sustancial, cuya ausencia deriva en un fallo adverso a lo perseguido con el pleito, como lo ha adoctrinado la jurisprudencia civil de la Corte Suprema de Justicia (Sentencia de 23 de abril de 2007, rad. 1999-00125-01).

El inciso 1º del artículo 49 de la Ley 675 de 2001, consagra que el administrador, el revisor fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MIXTO DE BARRANQUILLA

de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal.

Debe determinarse si la sociedad demandante se encuentra legitimada y asistida del interés para ejercer la acción de impugnación contra los actos de asamblea general de propietarios y promover la acción, se debe verificar la calidad de propietaria de una de las unidades que conforman la propiedad horizontal accionada.

Se precisa que la sociedad accionante anunció ser propietaria del apartamento 1108, con el pliego demandatorio, sin aportar el certificado de tradición expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, sin que se pueda establecer que la pretensora es propietaria de tal predio.

La sentencia SU454 de 25 de agosto de 2016 emanada de la Corte Constitucional consideró que en los casos en que no se discute el derecho de dominio, el certificado de libertad y tradición de un bien inmueble constituye prueba suficiente de la calidad de propietario de quien lo invoca judicialmente.

Al no comprobarse que con el escrito genitor, ni con la subsanación la aducción del certificado de matrícula inmobiliaria del inmueble apartamento 1108, se concluye que sin esa prueba no se puede acreditar la legitimación en la causa por activa, pues es evidente que, efectivamente, no se acreditó la titularidad de la relación jurídica supuesto que la habilitaría para actuar en busca de obtener la reclamación postulada en la demanda. En consecuencia, no adosado tal documento en el proceso de marras, no se ha acreditado la legitimación por activa para impugnar el acta de la asamblea extraordinaria del día 26 de junio de 2019 del Edificio Boracay.

En suma se declarará la falta de legitimación de las pretensiones de la demanda y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 365 del Código General del Proceso, se condenará en costas al demandante, las cuales serán liquidadas por Secretaría en la forma y términos del artículo 366 ejusdem.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MIXTO DE BARRANQUILLA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por Autoridad de la Ley,

VII. RESUELVE SENTENCIA

PRIMERO: Declarar la falta de legitimación por activa para incoar la pretensión de impugnación de la de denominada Acta de Asamblea



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MIXTO DE BARRANQUILLA

Extraordinaria de fecha 26 de junio de 2019, por las razones anteriormente expuestas.

SEGUNDO: Se condena en costas a la parte demandante y a favor de la parte demandada, se establece por concepto de agencias en derecho la suma equivalente a dos salarios mínimo legales mensuales vigentes. Liquídense por secretaría

TERCERO: Notifíquese por estado.

CUARTO: Ejecutoriado archívese.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

LINETH MARGARITA CORZO COBA

JUEZA