



REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
SANTA MARTA

Santa Marta, Diecisiete (17) de Julio de Dos Mil Veinte (2020).

Procede el Despacho a emitir sentencia anticipada dentro del proceso Verbal de Impugnación de Actas de Asamblea promovido por Héctor Mauricio Totaitive Fonseca en contra del Conjunto Residencial Sierradentro Reservado, atendiendo lo reglado en el artículo 278 numeral 2 del C.G.P.

ANTECEDENTES DE LA DECISIÓN

El precitado demandante instauró demanda con la finalidad que se declare la nulidad parcial de la asamblea ordinaria de copropietarios celebrada el 8 de marzo de 2019 en el Conjunto Residencial Sierradentro Reservado, en razón a que carece de rango legal y estatutario.

De la relación de los hechos que se plantean en la demanda se puede sintetizar lo siguiente:

Manifestó que el ~~día~~ 8 de marzo de 2019 siendo las 7:48 p.m., se celebró en el salón social del conjunto demandado la asamblea

general ordinaria de copropietarios, en cumplimiento de la primera citación efectuada en el año 2019, teniendo en cuenta lo estipulado en el reglamento de propiedad horizontal -Escritura Pública N° 720 del 2013.

Indicó que el Administrador, quien a su vez fungía como presidente de la asamblea, sin realizar un estudio previo de la legitimación de los titulares de dominio, permitió la participación y postulación al Consejo de Administración y Comité de Convivencia del periodo 2019, de varias personas que no son propietarios, ni habían aportado poder de sus delegados, entre ellos, Yolanda Jiménez, Johan Díaz, Henry Ortiz y Nicolai Narváez, quienes fueron elegidos por la asamblea como miembros de dicho Consejo. Y en cuanto a Carlos Vergara y Marcela Rivera, propietarios de las unidades 12 y 01, respectivamente, fueron representados por dos miembros activos del Consejo, lo cual no estaba permitido por el artículo 23 del reglamento de propiedad horizontal.

Señaló que los únicos legitimados para pertenecer al Consejo de Administración, por ser titulares de dominio eran: Hernando Andrés Palacio, Wilson Orlando Rojas, Alicia Orozco Salinas y él.

ACTUACIONES DEL DESPACHO

Previa inadmisión y subsanados los defectos anotados en la misma, el 19 de junio de 2019 se admitió el presente trámite ordenándose la notificación de rigor al extremo pasivo, así como correr el respectivo traslado por el término de 20 días. Por proveído de 10 de julio de 2019 se procedió a fijar caución equivalente a un salario

mínimo legal mensual vigente con el fin de entrar a estudiar la medida cautelar solicitada, la cual, luego de cumplido con la carga impuesta al demandante, el 31 de julio de dicha anualidad se decretó la suspensión provisional de las decisiones tomadas en la asamblea ordinaria del 8 de marzo de 2019. El extremo pasivo procedió a notificarse por conducta concluyente, presentando excepciones previas, las cuales fueron resueltas por auto del 22 de enero de 2020.

Así mismo, el Conjunto Residencial allegó contestación de la demanda, oponiéndose a las pretensiones formuladas en la misma, pues consideró que no le asistía razón al demandante, toda vez que antes de realizarse la asamblea ordinaria a cada uno de los propietarios se les solicitó el certificado de libertad y tradición, y que si bien varios de los participantes no eran propietarios, lo cierto es que les fue otorgado poder por quien ostentaba dicha calidad, como en el caso de Yolanda Jiménez, a quien su esposo dueño de la unidad 83 en medio de la reunión le otorgó poder verbal para que aquella, quien es su esposa lo representara, así mismo, en cuanto a Nicolai Narváez, en el acta #18 se observa el poder otorgado por Heiber Narváez, padre de aquel y propietario de la unidad 82, igualmente sucedió frente a Henry Ortiz, quien tiene un contrato de leasing con el Banco Davivienda –entidad que figura como propietaria–, el cual le otorgó poder por escrito desde el año 2016, y finalmente a Johan Díaz le fue conferido poder verbal por su esposa Dubys Regalado, quien a su vez sostiene un contrato de leasing con la entidad bancaria mencionada, haciendo llegar el poder acreditando la representación por escrito.

Indicó que los antes mencionados, se postularon para el Consejo de Administración, siendo elegidos por unanimidad de la asamblea,

sin que existiera objeción alguna por parte de los copropietarios, no obstante, aclaró que Johan Díaz posteriormente renunció a ser miembro de dicho Consejo por motivos personales.

Señaló que el artículo 23 del reglamento de propiedad horizontal carece de validez, en razón a que el artículo 26 del Decreto 1365 de 1986 fue derogado por el artículo 8 de la Ley 675 de 2001, razón por la que la representación de los titulares de las unidades 12 y 01 por parte de Henry Ortiz y Johan Díaz es aceptada.

Manifestó que debido a que el conjunto residencial contaba con 85 unidades, los únicos legitimados para pertenecer al Consejo de Administración no son Hernán Andrés Palacio, Wilson Orlando Rojas, Alicia Orozco Salinas, y el demandante, puesto que cada uno solo representa una unidad.

Finalmente aclaró que el actor no es el único propietario de la unidad 34, puesto que, de acuerdo con el certificado de libertad y tradición, Heidi Johana Camargo Pérez también lo es, por lo que aquel solo representaría un 50% de los derechos de propiedad, sin que se observe que le haya otorgado poder para actuar e interponer la demanda, razón por la que no tendría legitimación en la causa por activa, lo cual fue propuesto como excepción de mérito.

CONSIDERACIONES

La propiedad horizontal es concebida por el legislador inicialmente¹ como una forma de dominio, donde se conjuga propiedad exclusiva o particular al igual que zonas comunitarias, pero que a raíz de la **Ley 16 de 1985** se les reconoce como una de las especies de ficción de persona y por ello con posibilidades de adquirir derechos y contraer obligaciones, hasta que finalmente la **Ley 675 de 2001**, expide la regulación aún vigente que es lo que se conoce como el “régimen de propiedad horizontal”, categoría a la que se llega tras el cumplimiento de los requisitos que señala el legislador².

Esta persona jurídica actúa a través de los denominados órganos de dirección, descritos en el artículo 36 de la Ley 675 de 2001:

“ORGANOS 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 del edificio o conjunto”.

Siendo el máximo órgano la “Asamblea General de Propietarios”, la que toma sus decisiones en las reuniones y que vinculan a todos quienes por ley conforman la copropiedad y se relacionan con ella.

“Art. 37. INTEGRACIÓN Y ALCANCE DE SUS DECISIONES. La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

¹ Creadas por la Ley 182 de 1948

² Las creadas antes de la fecha en que se expidiera el mismo, señalados por la Ley 16 de 1985, hoy dispuesto en los artículos 4º a 7º

<Inciso CONDICIONALMENTE exequible> 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.

Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto".

De igual forma, frente a las actas de asamblea, el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, estipula:

***“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.

***PARÁGRAFO.** Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Municipal o Distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo”.*

Sin embargo, el legislador consagra la posibilidad de que se ataquen esas decisiones a través de la figura de la impugnación de las mismas, que regula el artículo 49 de la tan citada normatividad, lo que hace de la siguiente manera:

*“**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.*

***PARÁGRAFO.** Exceptúense de la disposición contenida en el presente artículo, las decisiones de la asamblea general, por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que se regirán por lo dispuesto en el Capítulo Segundo, del Título II de la presente ley”.*

Desmenuzando la misma, nos encontramos que regula aspectos como:

1. Legitimación para hacerlo, el administrador, el revisor fiscal y los propietarios de bienes privados,
2. Causas: cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal.
3. Procedimiento: Que no es otro, que el verbal, igual que la impugnación de decisiones adoptadas en asambleas de sociedades, por remisión que se hace al artículo 194 del C. de Co.

Sobre este último punto, es preciso señalar que la remisión que se hace es únicamente frente al procedimiento, pero las causales de impugnación las señala la mencionada ley, y no son otras: que no se ajusten a lo que prescribe el reglamento de copropiedad o la legislación en general. Sin embargo, el artículo 192 del C. Co., señala “*…Declarada la nulidad de una decisión de la asamblea …*”, lo cual implica, que, de acogerse las pretensiones, deberá declararse nulo el acto acusado, tal como lo menciona el profesor Ramiro Bejarano Guzmán³, ello es un aspecto de procedimiento, por tanto, de la misma manera habrá de proferirse la decisión de salir avante las peticiones de la demanda.

De tal manera, que dentro de esta clasificación de procesos, es éste el tipo de pretensión que se puede adelantar e igualmente la decisión que se debe entrar a estudiar, la “nulidad”, se tratan de vicisitudes predicables de los negocios jurídicos⁴, que produce la pérdida de la validez que le reconoce al legislador cuando se dan los elementos esenciales para que surja a la vida jurídica.

³ En su obra “Procesos Declarativos, Ejecutivos y Arbitrales”, Quinta Edición, pág. 169.

⁴ Entendido este como el acto de autonomía dispositiva privada, al cual se le reconocen efectos jurídicos de crear, modificar o extinguir obligaciones.

Tal como menciona el Dr. Luis Guillermo Velásquez Jaramillo⁵, el artículo 49 consagra la posibilidad que se impugnen las decisiones adoptadas en la asamblea y no el acta que las contiene⁶. Y la impugnación o petición de nulidad que se impetra tiene su fuente en el desconocimiento de las normas que el legislador o la misma copropiedad en su reglamento⁷, ha erigido como garantes de los derechos que tienen los que integran la copropiedad.

En este caso el demandante ataca la decisión adoptada en la asamblea general ordinaria de copropietarios del Conjunto Residencial Sierradentro Reservado, celebrada el 8 de marzo de 2019, enrostrando como falencias: i) que Yolanda Jiménez, Johan Díaz, Henry Ortiz y Nicolai Narváez, quienes fueron elegidos como miembros del Consejo de Administración, no eran titulares de dominio, ni aportaron poder por parte de sus delegados; y ii) que Carlos Vergara y Marcela Rivera, dueños de las unidades 12 y 01, fueron representados por dos miembros del Consejo, lo cual iba en contra del artículo 23 del reglamento de propiedad horizontal.

En ese orden de ideas, sea lo primero indicar que el demandado propone como excepción de fondo la de “FALTA DE LEGITIMIDAD EN LA CAUSA” , aduciendo que el actor sólo es propietario del 50% de la Unidad 34, necesitando el aval de la otra codueña para interponer la demanda, no obstante, tales argumentos igualmente fueron expuestos en las excepciones previas, las cuales fueron imprósperas, y sobre el particular se dijo que “*La norma –artículo 49 del C.G.P.– no habla de propietarios por unidades inmobiliarias, por consiguiente debe*

⁵ En su obra “La Propiedad Horizontal en Colombia”, Tercera Edición, pág. 326.

⁶ Y ello, tal como lo menciona el autor citado no significa que no pueda impugnarse el acta, porque se consigne algo contrario a lo acontecido, pero en tal caso, sería por una acción diferente.

⁷ Las que a su vez tiene como límite las normas de orden público y el respeto de los derechos fundamentales.

entenderse que sea cualquiera que tenga la condición de tal, independientemente de su porcentaje, bajo ningún criterio de interpretación es justificable que se dé una interpretación extensiva no expuesta expresamente por el legislador”, y en virtud de ello, se hace evidente la improsperidad de la excepción de fondo.

Ahora bien, tal como lo refleja el acta que obra de folios 319 a 411 del expediente, el 8 de marzo de 2019 se celebró asamblea general ordinaria de copropietarios en el Conjunto Residencial Sierradentro Reservado, estableciéndose un quorum del 84,38%, y teniéndose como orden del día lo siguiente:

- “1. Llamado a lista y verificación del quórum
2. Elección de Presidente y Secretario de la Asamblea.
3. Consideración y Aprobación del orden del día.
4. Nombramiento de la Comisión Verificadora del Acta.
5. Entrega de cuentas y gestión documentada de la administración de 2018.
6. Aprobación de auditoria contable para el año 2018.
7. Aprobación Estados Financieros año 2018 y Presupuesto Ejecutado.
8. Presentación y Aprobación Presupuestos año 2019.
9. Elección del Consejo de Administración.
10. Elección del Comité de Convivencia.
11. Estudio de propuesta de modificación de fachada casa 51
12. Estudio de propuesta de modificación de fachada casa 67
13. Propositiones y varios.”

Así pues, luego de hacer un análisis a los documentos que fueron allegados como prueba al plenario, y recordando los motivos de

inconformismo del demandante, descritos en líneas anteriores, se logró evidenciar que:

1. El Consejo de Administración puede ser integrado ya sea por copropietarios o mandatarios de estos, tal como lo establece el artículo 32 de la Escritura Pública del 21 de marzo de 2013 de la Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal, se establece que *“Anualmente la asamblea de copropietarios elegirá por votación escrita, por el sistema de cuociente electoral dicho órgano, el cual estará integrado por lo menos por tres (3) miembros principales y tres (3) suplentes numéricos los cuales deberán ser copropietarios o mandatarios de personas titulares del dominio...”*
2. Los titulares de dominio de la Unidad 82 (Fol 421 a 422 Tomo II) confirieron poder a Nicolai Narváez otorgándole la facultad *“para que en nuestro nombre y representacion asista en calidad de delegado a la Asamblea Ordinaria de Propietarios y así mismo haga parte del Consejo de Administración y Comité de Convivencia en nuestro nombre, según el caso, convocada para el día 8 de marzo de 2019”* (Fol. 424 Tomo II).
3. El propietario de la Unidad 83 (Fls. 417 a 419 Tomo II) otorgó poder a Yolanda Jiménez Saumeth *“para que en mi nombre y representacion asista en calidad de delegado a la Asamblea Ordinaria de Propietarios y así mismo haga parte del Consejo de Administración y Comité de Convivencia en mi nombre, según el caso, convocada para el día 8 de Marzo de 2019”* (Fol. 420 Tomo II).
4. Frente a los poderes otorgados a Henry Ortíz los cuales militan a folios 359 y 363 del Tomo II y a Johan Diaz visto a folio 358 *id.*, se observa que las Facultades otorgadas es de

“proponer, decidir y aprobar, elegir y proponer mi nombre para elección”.

5. En la Asamblea Ordinaria al desarrollarse lo relativo a la elección del Consejo de Administración, se postularon Mauricio Totaitive, Yolanda Jiménez, Hernán Palacio, Johan Diaz y Henry Ortiz como miembros principales y como suplentes Nicolai Narva, Wilson Orlando, Alicia Orozco, Carlos Vergara, quien fue propuesto por apoderado Henry Ortiz, y Marcelas Rivera, propuesta por su apoderado Johan Díaz, quienes fueron aprobados por unanimidad (Fol. 406 Tomo II)
6. Finalmente, a folio 428 se observa la renuncia a ser miembro del Consejo de Administración por parte de Johan Díaz Cabarcas.

Así las cosas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 32 del Reglamento de Copropiedad ya citado, pueden ser miembros del Consejo de Administración tanto los propietarios como sus delegados, por lo que Yolanda Jiménez y Nicolai Narváez, cuentan con las facultades expresamente otorgadas por los titulares de dominio para hacer parte de dicho órgano en representación de sus poderdantes, sumado a que fueron aprobados por unanimidad de los miembros de la Asamblea Ordinaria.

Sin embargo, no sucede lo mismo con Henry Ortiz y Johan Díaz, toda vez que, si bien fueron aprobados por unanimidad en la Asamblea, lo cierto es que no contaban con dicha potestad, en virtud de que en el poder sólo se le concedía el proponer a su poderdante para la elección, no para representarlo en el Consejo

de Administración, razón por la que contrario a lo que manifiesta el demandante, si es válida la postulación que estos hacen de sus mandantes, más no su participación dentro del Consejo, no obstante, se observó que Johan Díaz renunció al cargo, quedando pendiente sólo la revocatoria a dicho cargo de Henry Ortíz.

En consecuencia, prosperará parcialmente la pretensión del demandante, en el sentido de que se dejará sin efecto la designación de Henry Ortiz como miembro del Consejo de Administración por ser contrario del Reglamento de Copropiedad; así mismo, se declarará impróspera la excepción de fondo de “FALTA DE LEGITIMACIÓN”.

Por lo aquí expuesto el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA, Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley:

RESUELVE:

PRIMERO: Se declara improspera de la excepción de fondo propuesta de FALTA DE LEGITIMIDAD EN LA CAUSA, por las razones antes expuestas.

SEGUNDO: Se declara improspera las pretensiones de la demanda frente a la invalidación de la designación frente a Yolanda Jiménez y Nicolai Narváez, por las razones expuestas en la parte motiva de esta decisión

TERCERO: Prospera la pretensión de invalidación de la designación de Henry Ortiz como miembro del

Consejo de Administración, contra el Conjunto Residencial Sierradentro Reservado, por consiguiente, se declara la NULIDAD de la misma. de conformidad con las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

CUARTO: Condénese en costas de esta instancia a la parte demandante y demandada, por la secretaría de esta dependencia judicial procédase a su liquidación. Fíjense las agencias en derecho en esta sede en la suma de un salario mínimo legal mensual vigente para cada uno, de acuerdo con lo establecido en el artículo 5º del Acuerdo psaa16 - 10554 del 5 de agosto de 2016 emanado del Consejo Superior de la Judicatura.

QUINTO: Una vez en firme la presente decisión, archivar el proceso.

Notifíquese y Cúmplase,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Mónica Gracias Coronado', written in a cursive style.

MÓNICA GRACIAS CORONADO

Jueza

RAD. 47.001.31.53.001.2019.00080.00