

Señor(a):

M.P. SONIA ESTHER RODRÍGUEZ NORIEGA

Tribunal Superior del Distrito Judicial - Sala Séptima de Decisión Civil Familia
E. S. D.

REFERENCIA: IMPUGNACION DE ACTA DE ASAMBLEA

DEMANDANTE: CARLOS EDUARDO VELASCOS ROJAS.

DEMANDADO: CONDOMINIO AGUAMARINA BEACH RESORT PROPIEDAD HORIZONTAL

RADICADO: 08001315301020230011401

HECTOR BUSTAMANTE AVENDAÑO, varón mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía N°.1.140.844.547 expedida en Barranquilla, abogado en pleno ejercicio profesional, con T. P. N° 267.230 del Consejo Superior de la Judicatura, correo electrónico, hectorbust8@hotmail.com, en mi calidad de apoderado judicial del CONDOMINIO AGUAMARINA BEACH RESORT PROPIEDAD HORIZONTAL, encontrándome dentro de la oportunidad procesal, presento mis alegatos de conclusión de segunda instancia en los siguientes términos:

El juzgado de primera instancia concedió la pretensión de la demanda, con el argumento que la reunión por derecho propio no cumplía con el cuórum suficiente para sesionar. Ya que debía haber la mitad mas 1 de conformidad con la ley 675 de 2001 y el reglamento de propiedad horizontal. Pues para el entender del despacho de primera instancia no se establece un cuórum especial para la asamblea por derecho propio, por lo cual se debe tener como referencia el cuórum normal, esto es, el 51%.

Frente a este pronunciamiento del despacho, en audiencia virtual oral presentamos los siguientes reparos:

1. La asamblea por derecho propio se le debe dar el tratamiento de una asamblea de segunda convocatoria.
2. El cuórum para deliberar se encuentra claramente establecido en el artículo 40 de la ley 675 de 2001.

Con fundamento en los reparos hechos ante el juez de instancia, presentaremos nuestros alegatos de conclusión, donde se manifestará de forma clara y precisa porque razón nos encontramos en desacuerdo con la decisión adoptada.

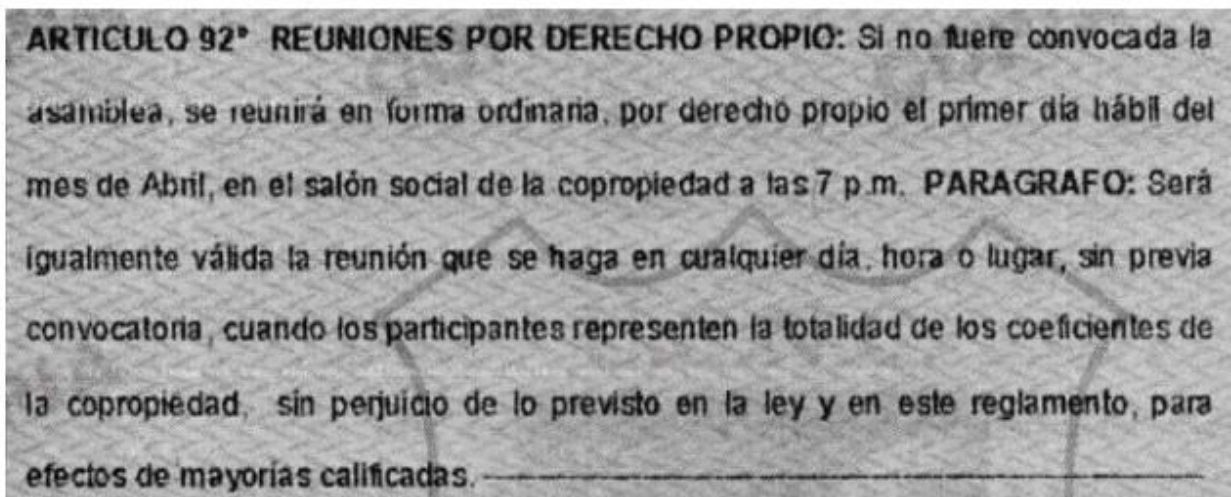
La reunión por derecho propio constituye una excepción al régimen ordinario de reuniones del máximo órgano de propiedad. Se trata de una reunión que permite que los copropietarios se reúnan cuando la reunión ordinaria no se convocó dentro de los primeros 3 meses del año fiscal.

Esta reunión busca proteger los derechos de los propietarios y sobre todo su derecho a reunirse como mínimo una vez al año para ejercer los derechos económicos y legales que se desprenden de su calidad de propietario. Con miras a lograr dicha protección, el legislador estableció expresamente el día, la hora y el lugar para sesionar con el fin de que cualquier propietario tenga la certeza del momento y el lugar en el que se llevará a cabo la reunión y poder acudir si así lo quiere.

El artículo 40 de la ley 675 de 2001, establece la asamblea por derecho propio en los siguientes términos:

ARTÍCULO 40. Reuniones por derecho propio. Si no fuere convocada la asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal, en el lugar y hora que se indique en el reglamento, o en su defecto, en las instalaciones del edificio o conjunto a los ocho pasados meridianos (8:00 p.m.). Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, sin perjuicio de lo previsto en la presente ley, para efectos de mayorías calificadas.

Así mismo, el reglamento de propiedad horizontal hace una transcripción de esta norma en el artículo 92.



ARTICULO 92* REUNIONES POR DERECHO PROPIO: Si no fuere convocada la asamblea, se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del mes de Abril, en el salón social de la copropiedad a las 7 p.m. **PARAGRAFO:** Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de la copropiedad, sin perjuicio de lo previsto en la ley y en este reglamento, para efectos de mayorías calificadas.

Una vez analizado el marco normativo de las reuniones por derecho propio, esta establece claramente unas condiciones legales para realizarse, las cuales son la presencia de los propietarios, el lugar, la hora, el día y las decisiones de mayoría calificadas. Sin embargo, la norma no fue clara con el quórum necesario para sesionar en este tipo de asamblea, por lo cual se toma de manera analógica lo establecido en el artículo 429 del Código de Comercio y no el quórum establecido en el artículo 45 de la ley 675 de 2001.

Esta interpretación legal, tiene su asevero en el sentido de, si se aplicara lo establecido en el artículo 45 de la ley 675 de 2001, la asamblea por derecho propio

debería contar con el 51% de los coeficientes de participación de la copropiedad para poder sesionar. En caso de no lograr ese cuórum, se debería convocar a una segunda convocatoria al 3 día hábil. Situación que no se encuentra reglamentado en la ley. Pero el artículo 40 de la ley 675 de 2001, si reglamente que, si se realiza la asamblea por derecho propio un día diferente al primer día hábil del mes de abril, se necesitaría del 100% del coeficiente de participación.

En este sentido se desnaturalizaría el fin de la norma, que es, que los propietarios ejerzan su derecho a reunirse una vez al año para establecer las decisiones financieras y legales de la copropiedad. Pues pretender un cuórum de 51% en este tipo de asamblea, limitaría la realización de esta y peor aún, si no se llega a este cuórum, convocar a una segunda convocatoria otro día diferente al primero hábil se necesitaría el 100% del coeficiente de participación. Entonces nos preguntamos cuando se podrá reunir los propietarios por derecho propio. La respuesta es NUNCA.

Para lograr un 51% de participación es difícil en propiedad horizontal, imagínese lograr el 100% del mismo. Razón potísima para entender que las reuniones por derecho propio no pueden reglamentarse como una asamblea ordinaria, ya que su carácter es especial, como reproche a la administración que no convoco a la asamblea general ordinaria.

Ahora bien, la figura de las asambleas por derecho propio, es tomada de la legislación comercial, entendiendo que los propietarios son dueños de una porción privada dentro de la copropiedad para tomar decisión frente a las áreas comunes de esta. Por esa razón, tomamos como rumbo legal a seguir lo establecido en el código de Comercio, en especial lo establecido en el artículo 429 donde establece que estas reuniones deben desarrollarse como una asamblea de segunda convocatoria.

Tiene su génesis, esta interpretación en la posibilidad efectiva de reunión de los copropietarios. Y entendiendo que para reunirse otro día distinto a este necesitan del 100% de lo propietarios. Es por esto, que el suscrito abogado discrepa de la interpretación dada por el juzgado, toda vez, que permitir dicha interpretación limitaría o más bien exterminaría la reunión por derecho propio de los propietarios.

Por lo que es dable, legal, lógico y congruente dar aplicación a lo reglado en el código de Comercio, máxime que el artículo 45 de la ley 675 de 2001, dejo un vacío en cuanto a las asambleas por derecho propio, pues no se pronunció en sí, frente a esta y su cuórum.

Al existir este vacío normativo en la ley 675 de 2001, debe el juzgador utilizar otras herramientas, como la lógica jurídica, el análisis del espíritu de la norma y el querer del legislador, frente a las reuniones por derecho propio.

Por lo anterior SOLICITO:

1. REVOCAR la sentencia de primera instancia proferida por el Juzgado 10 Civil del Circuito de Barranquilla, de fecha 06 de diciembre de 2023.
2. Denegar las pretensiones de la demanda.
3. Condenar en costa en primera y segunda instancia a la parte demandante.

Atentamente



HECTOR BUSTAMANTE AVENDAÑO

CC. 1.140.844.547

TP. 267.230

Correo: hectorbust8@hotmail.com

Teléfono: 301-3037618