

TRIBUNAL SUPERIOR DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA
SALA TERCERA CIVIL – FAMILIA

Barranquilla, Agosto Cuatro (4) de Dos Mil Veinte (2020).-

Se procede a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia de fecha Agosto 30 de 2019, proferida por el JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA, dentro del proceso VERBAL DE IMPUGNACIÓN DE ACTAS DE ASAMBLEA, instaurado por la sociedad NEGS ADMINISTRADORES S.A.S., representada legalmente por el señor LUIS GONZALO AGUIRRE GARCIA contra EDIFICIO BRISAS DEL PRADO representado legalmente por el señor CARLOS PERTUZ GOMEZ, a fin de que se reconozcan las siguientes,

P R E T E N S I O N E S

- 1.- Que se declare sin efecto jurídico el Acta de reunión celebrada el 23 de enero de 2018, ya que no expresa dar por terminado el contrato vigente entre el Edificio BRISAS DEL PRADO y la firma NEGS ADMINISTRADORES S.A.S., y como consecuencia de ello se reactive el contrato entre las partes.-
- 2.- Que se declare nula el Acta del Consejo del 23 de enero de 2018, porque no reúne las características de ley y que dieron por terminado el contrato, ya que jamás ha existido Presidente y Secretario del órgano.-
- 3.- Que se condene en costas y agencias a la demanda.-

Lo anterior, con base en los siguientes,

H E C H O S

Expresa la demandante NEGS ADMINISTRADORES S.A.S., que mediante Resolución No. 2001 del 2014 en el artículo primero los inscriben como administrador y representante legal del Edificio Brisas del Prado.-

Que en asamblea ordinaria celebrada el día 23 de febrero de 2017 se elige nuevo consejo administrativo y son electos las siguientes personas:

ITALO GOMEZ	PRINCIPAL (presunto)
CARLOS PERTUZ	PRINCIPAL (presunto)
LISSET ROJAS	PRINCIPAL (presunto)
ALBERTO SARA	SUPLENTE (presunto)
ADRIANA MANOTAS	SUPLENTE (presunto)
BEATRIZ SALCEDO	SUPLENTE (presunto)

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-53-015-2018-00265-01.-
RADICACIÓN INTERNA: 42.535.-

Pero que dicho debate no se hizo en debida forma, la cual es por el sistema de cociente electoral, según el artículo 77 del reglamento de Propiedad Horizontal.-

Agrega que el señor ITALO GOMEZ funge como consejero en representación del apartamento 5A y la señora ADRIANA MANOTAS lo hace a nombre del apartamento 4D y no tienen la calidad de propietarios, por tanto, todas las actas en las que actuaron están viciadas de legalidad y en las que intervino ITALO GOMEZ como secretario o presidente se consideran nulas ya que para que nazcan a la vida jurídica deben estar firmadas por presidente y secretario.-

Adicionalmente, que en el acta de consejo administrativo de fecha enero 23 de 2018 suscrita como secretario por el señor ITALO GOMEZ, autorizan al presidente CARLOS PERTUZ, para que medie un empalme entre la administradora antigua con la nueva, pero sin dar por terminado el contrato con la firma NEGS ADMINISTRADORES.-

Por lo anterior, fue enviada una carta el 24 de enero de 2018, al ahora demandante donde le agradecían por su gestión y le solicitaban realizar el mencionado empalme con la señora MARÍA DILIA DONCEL, sin que se le diera por terminado el contrato.-

Finalmente, que entre el EDIFICIO BRISAS DEL PRADO y NEGS ADMINISTRADORES S.A.S. obra un contrato presunto de administración y representación legal ya que la relación contractual nació a la vida jurídica por lo que el edificio les cancelaba la suma de \$670.000 y como prueba existe la resolución emanada de la Secretaria de Espacio Público y Control Urbano del D.E.I.P. de Barranquilla.-

ANTECEDENTES

La presente demanda correspondió por reparto al Juzgado Primero Civil Municipal de esta ciudad, la cual fue admitida mediante auto de fecha 26 de junio de 2018, la parte demandada a través de la señora SOL MARÍA ESCALLON RADA, se notifica personalmente el día 13 de agosto de 2018 (Visible a F. 66 del cuaderno principal).-

Mediante memorial fechado 16 de agosto de 2018, el señor CARLOS ALBERTO PERTUZ GÓMEZ, actuando como agente oficioso del demandado EDIFICIO BRISAS DEL PRADO, presenta recurso de reposición en contra del auto admisorio de la demanda, por falta de competencia (Visible a F. 67 del cuaderno principal).-

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-53-015-2018-00265-01.-
RADICACIÓN INTERNA: 42.535.-

Por auto calendarado 24 de septiembre de 2018, el Juzgado deja sin efectos la notificación personal de la señora SOL MARIA ESCALLON RADA y tiene notificado por conducta concluyente al señor CARLOS ALBERTO PERTUZ GOMEZ en su condición de representante legal del Consejo de Administración del Edificio Brisas del Prado desde la fecha de presentación del escrito de fecha 16 de agosto de 2018 (Visible a F. 69 y 70 del cuaderno principal).-

Luego de la correspondiente fijación en lista, por auto adiado 26 de octubre de 2018, se resolvió reponer el auto de fecha 26 de junio de 2018, mediante el cual se admitió el proceso y en su lugar, se declaró la falta de competencia para seguir conociendo y ordena repartirlo entre los jueces Civiles del Circuito de esta ciudad (Visible a F. 81 y 82 del cuaderno principal).-

La demanda correspondió al Juzgado Quince Civil del Circuito de Barranquilla, y esta fue admitida por auto de fecha 11 de enero de 2019, dando traslado por el término de 20 días a la parte demandada y reconociendo personería jurídica al apoderado judicial de la parte demandante (Visible a F. 86 del cuaderno principal).-

La parte demandada a través de su apoderado judicial contesta la demanda y propone las excepciones de mérito que denomina: Legalidad de la decisión tomada por el Consejo de Administración a través de Acta con fecha Enero 23 de 2018 y Capacidad del Órgano de Administración para tomar la decisión (Visible a F. 87 a 93 del cuaderno principal).-

Se fijan en lista las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada, en marzo 21 de 2019 (Visible a F. 94 del cuaderno principal).-

En proveído de fecha 22 de agosto de 2019, el Despacho señala fecha para el día 30 de agosto de 2019, a las 8:30 de la mañana para celebrar la audiencia de que tratan los artículos 372 y 373 del C.G.P., y decreta como pruebas las documentales aportadas en la demanda, las excepciones y en la contestación de estas, ordena interrogatorio de parte y solicita que la parte demandante aporte copia del reglamento de propiedad horizontal que rige al Edificio Brisas del Prado (Visible a F. 97 y 98 del cuaderno principal).-

Llegado el día y hora se llevó a cabo la audiencia, con la asistencia de las partes y sus apoderados judiciales. Se recibieron los interrogatorios a los representantes legales tanto de la parte demandante como demandada, realizaron la fijación del litigio, el saneamiento del proceso, se dio traslado para alegar a las partes y se dicta la respectiva Sentencia, donde se resuelve no acceder a las pretensiones de la demanda, condena en costas a la parte demandante y fija como agencias en derecho la suma de dos (02) salarios mínimos mensuales legales vigentes; la anterior decisión fue objeto de recurso de apelación por la parte demandante (Visible a F. 101 y 102 del cuaderno principal).-

FUNDAMENTOS DEL A-QUO

Inicia su estudio con la legitimación en la causa por activa, la cual fue cuestionada por la parte demandada, a lo cual expresa que la Ley 675 de 2001, se refiere a que entre los que se encuentran legitimados para impugnar las actas de asamblea, están los administradores y que el demandante NEGS ADMINISTRADORES S.A.S., para el 22 de marzo de 2018 fungía como administrador y además tenía un interés porque resultó perjudicado con las decisiones adoptadas, por lo que negó la falta de legitimación.-

Toma las pruebas aportadas y hace un análisis del artículo 50 de la ley antes mencionada, en donde aparece que son atribuciones del Consejo de Administración elegir al Administrador, lo cual es ratificado en el articulado del régimen de propiedad horizontal del Edificio Brisas del Prado. También encuentra que en las reuniones actuara como secretario el administrador, pero las actas que recojan lo que allí se decide son suscritas por el Secretario del Consejo de Administración, es decir, son momentos distintos y lo que lleva a concluir que no hay ninguna irregularidad en el acta impugnada del 23 de enero de 2018.-

Que en cuanto a la pretensión de que se reactive el contrato de prestación de servicio de administración expresa que tampoco se encuentra procedente, por cuanto en un proceso de impugnación de actas de asamblea se busca determinar si esta se ajusta a la legislación y a los estatutos de propiedad horizontal y no lo referente a este tema, que para ello el legislador prevé otras vías judiciales, que podría ser el campo laboral o si fuera de entes públicos el contencioso administrativo.-

Finalmente, alega que el acta impugnada nunca se registró, tanto es así que para marzo de 2018, todavía estaba inscrito como Administrador el demandante, por lo que se estaría solicitando la nulidad de un acto que nunca tuvo efectos sino hasta el momento en que se registró el nombramiento de la señora SOL MARIA ESCALLON y que el anterior Administrador hizo el empalme con ella en el mes de agosto de 2018.-

FUNDAMENTOS DEL RECURSO

Manifiesta el recurrente que dentro de todo el proceso quedó demostrado que no fue terminado el contrato de prestación de servicios de administración que había entre el demandante NEGS ADMINISTRADORES S.A.S. y el demandado EDIFICIO BRISAS DEL PRADO y que los argumentos del nombramiento de la nueva administradora no fue tema de su demanda.-

También alega que el acta no cumple con las formalidades de ley o reglamento, porque no se observa poder alguno que valide como representante o delegado a los señores ITALO GOMEZ y ADRIANA MONTES,

por tanto sus actuaciones como Presidente y Secretario del Consejo de Administración son nulas porque no tienen tales facultades.-

CONSIDERACIONES

En derecho colombiano, la propiedad horizontal está concebida como un régimen jurídico especial de derecho de dominio en el cual los copropietarios tienen reguladas sus obligaciones y derechos en el Reglamento de la Copropiedad y en la misma Ley; en tales preceptivas también se encuentran señalados los órganos de administración y dirección que deben guiar sus actuaciones, su composición, funcionamiento y forma de tomar decisiones.

La jurisprudencia ha dispuesto que los órganos de administración y decisión de la copropiedad por razón de los intereses sociales que regentan, se asimilan a autoridades, pues toman decisiones que afectan a los copropietarios y residentes. Como autoridades pues, los órganos de administración en el ámbito de la copropiedad, están obligados a observar los procedimientos señalados en el reglamento y la ley para el trámite de las decisiones.-

Esta misma norma expresa lo siguiente:

"Del Consejo de Administración

ARTÍCULO 53. Obligatoriedad. Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados. En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia. Para edificios o conjuntos de uso residencial, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad.".-

El Consejo de Administración del demandado EDIFICIO BRISAS DEL PRADO, en cuanto a sus miembros es uno de los reparos del demandante, quien manifiesta que estos deben ser propietarios de los inmuebles o si no acreditar el poder otorgado por el propietario correspondiente para que este actúe y en este se alega que dos de ellos no son propietarios ni mandatarios. Concretamente los señores ITALO GOMEZ y ADRIANA MANOTAS, los cuales hacen parte del Consejo de Administración.-

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-53-015-2018-00265-01.-
RADICACIÓN INTERNA: 42.535.-

En esta instancia, teniendo en cuenta los artículos 169 y 170 del C.G.P., por auto del 1º de Junio de 2020, se solicitó un informe a la señora SOL MARIA ESCALLON RADA, en calidad de Administradora del EDIFICIO BFRISAS DEL PRADO, la calidad con la que actuaron los señores ADRIANA MANOTAS E ITALO GOMEZ, en la reunión del Consejo de Administración del EDIFICIO BRISAS DEL PRADO, de fecha Enero 23 de 2018, si como propietarios de los apartamentos 4D y 5A o como representantes o delegados de los propietarios de los mismos, caso en el cual se allegara fotocopia de la representación correspondiente, prueba que fue necesaria ordenarla, ya que la parte demandante no lo solicitó, ni el Juez A-quo ordenó prueba alguna al respecto y este era uno de los puntos materia de las pretensiones de la demanda.-

La señora SOL MARIA ESCALLON RADA, en calidad de Administradora del EDIFICIO BFRISAS DEL PRADO, el 9 de junio de 2020, presentó el informe correspondiente, señalando que la señora ADRIANA MANOTAS PACHECO, actuó por medio de poder otorgado por la señora LILIANA MANOTAS PACHECO y el señor ITALO EUSEBIO GOMEZ LOPEZ, por medio de poder otorgado por el señor CARLOS FELIPE MARIN ENCISO, anexando copia de los poderes pertinentes.-

Por auto del 16 de Junio de 2020, se dio traslado del informe presentado, a la parte demandante, para efectos de su contradicción, de acuerdo al artículo 277 del C.G.P., sin que la parte demandante dentro del término para ello, solicitare aclaración, complementación o ajuste a los asuntos solicitados.-

A folios 14 a 16 del expediente aparece el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 040-460390, correspondiente al apartamento 4D, del Edificio BRISAS DEL PRADO, del cual se desprende que dicho apartamento es de propiedad de la señora LILIANA MANOTAS PACHECO, que es la persona que le otorga poder a la señora ADRIANA MANOTAS PACHECO, de fecha Febrero 13 de 2017, para que asistiera a la Asamblea Ordinaria de Propietarios año 2017, que se llevará a cabo el 22 de Febrero de 2017, y dentro de las facultades se encuentra la de postular candidatos a cargo y ser postulado, elegir y ser elegido y actuar en su nombre.-

A folios 6 y 13 aparece el acta de Asamblea General Ordinaria, del 22 de Febrero de 2017, y en el punto 8, aparece la elección de Consejo de Administración Vigencia 2017-2018, dentro de los cuales se eligió a la señora ADRIANA MANOTAS, del apartamento 4D.-

A folios 17 a 19 del expediente aparece el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 040-460393, correspondiente al apartamento 5A, del Edificio BRISAS DEL PRADO, del cual se desprende que dicho apartamento es de propiedad del señor CARLOS FELIPE MARIN ENCISO, que es la persona que le otorga poder al señor ITALO EUSEBIO GOMEZ LOPEZ, de fecha Febrero 1º de 2017, para que asistiera a la Asamblea General del Edificio Brisas del Prado, y dentro de

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-53-015-2018-00265-01.-
RADICACIÓN INTERNA: 42.535.-

las facultades se encuentra la de aceptar cualquier cargo administrativo que le ofrezcan en dicho edificio así como ejercer las funciones que correspondan al cargo que en el evento sea designado por la Asamblea General y el Consejo de Administración.-

A folios 6 y 13 aparece el acta de Asamblea General Ordinaria, del 22 de Febrero de 2017, y en el punto 8, aparece la elección de Consejo de Administración Vigencia 2017-2018, dentro de los cuales se eligió al señor ITALO GOMEZ, del apartamento 5A.-

Igualmente, del acta de fecha Febrero 22 de 2017, se desprende que de los treinta y dos (32) copropietarios del EDIFICIO BRISAS DEL PRADO, asistieron veinte (20), diez (10) copropietarios y diez (10) que estuvieron representados, entre ellos los señores CARLOS FELIPE MARIN ENCISO y ADRIANA MANOTAS.-

De los documentos anteriores, se desprende que la actuación de los señores ADRIANA MANOTAS e ITALO GOMEZ, en la Asamblea del Consejo de Administración, del Edificio Brisas del Prado, de fecha Enero 23 de 2018, tienen pleno respaldo en los poderes otorgados por los propietarios de los apartamentos 4D y 5A, con lo cual se desvirtúa el motivo por el cual la parte demandante pretende se decrete la nulidad del acta de fecha 23 de Enero de 2018.-

Otro de los reparos se refiere a la facultad que tiene el Consejo de Administración para dar por terminado un contrato de administración anterior del Edificio Brisas del Prado.-

Sobre este tema encontramos que en la misma normatividad legal antes referenciada, expresa lo siguiente:

"ARTÍCULO 50. Naturaleza del administrador. La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias."-

Queda totalmente claro que se encuentra determinado como atribuciones del Consejo de Administración la elección del Administrador del Edificio Brisas del Prado, tal y como se hizo cuando se designó en el acta de 18 de agosto de 2014, a la hoy demandante empresa NEGS ADMINISTRADORES S.A.S., como Administrador y se le asignó a este un contrato de prestación de servicios con unos honorarios por valor de \$500.000. Relación contractual que fue prorrogada por varios años pero que por decisión de los miembros del Consejo de Administración fue necesaria terminarla, y que desde la reunión

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-53-015-2018-00265-01.-
RADICACIÓN INTERNA: 42.535.-

de fecha 10 de enero de 2018, se propone buscar nombres de candidatos para el reemplazo, se citan unos para el 22 de enero y finalmente en enero 23 de 2018, se termina nombrando a una nueva administradora para el edificio, por lo que también carece de fundamento dicha alegación por parte del recurrente demandante NEGS ADMINISTRADORES S.A.S.-

Finalmente, de las pretensiones de la demanda se deduce que realmente lo buscado con este proceso, es dejar sin efectos no el acta de la asamblea sino la decisión de nombrar nueva administración y como consecuencia, dar por terminado el contrato de administración que se venía ejerciendo desde el año 2014. Lo cual quedó comprobado con el interrogatorio de parte al representante legal de la empresa demandante, señor LUIS GONZALEZ GARCIA AGUIRRE, quien expresa no entender porque dan por terminado el contrato si se venía realizando una buena gestión y que de esta forma violaron los derechos de la empresa que el representa.-

Nótese que el objeto del querer del demandante dista de impugnar el acta porque lo pretendido no tiene que ver con el objeto real de este tipo de procesos, pues no logra demostrar que hay una violación en la legislación sobre propiedad horizontal ni en los estatutos del edificio demandado, y con este proceso tampoco se podía obtener restablecer el contrato, las causas de la terminación o demostrar su existencia, pues para este tipo de pretensiones existen otras vías judiciales, que no son del resorte de este.-

Todo lo anterior, conlleva a que deben negarse las pretensiones de la demanda, por lo que se ha de confirmar la providencia impugnada.-

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior Distrito Judicial de Barranquilla, Sala Tercera de Decisión Civil - Familia, administrando justicia, en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia de fecha Agosto 30 de 2019, proferida por el JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA, dentro del proceso VERBAL DE IMPUGNACIÓN DE ACTAS DE ASAMBLEA, instaurado por la sociedad NEGS ADMINISTRADORES S.A.S., representada legalmente por el señor LUIS GONZALO AGUIRRE GARCIA contra EDIFICIO BRISAS DEL PRADO representado legalmente por la señora SOL MARIA ESCALLON RADA, en calidad de Administradora del EDIFICIO BRISAS DEL PRADO.-

SEGUNDO: CONDENAR en costas a la parte demandante. Inclúyase la suma de un (1) salario mínimo legal mensual vigente, como agencias en derecho. Désele cumplimiento al artículo 366 del C.G.P.-

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-53-015-2018-00265-01.-
RADICACIÓ INTERNA: 42.535.-

TERCERO: Ejecutoriado este proveído, remítase el expediente al Juzgado de origen.-

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE



CARMINA GONZÁLEZ ORTIZ



JORGE MAYA CARDONA



GUZMÁN PORRAS DEL VECCHIO