



Radicación No. 43.404

Código: 08001315300120200012201

Proceso: VERBAL – IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEAS, JUNTAS DIRECTIVAS O DE SOCIOS

Demandante: JESUS DEL CARMEN GARCÍA MERCADO mercadogarciajesus774@gmail.com

Apoderado: JESUS ALBERTO GARCIA CUENTAS jesusgarcia cuentas@hotmail.com

Demandado: ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS (O CONSEJO DE ADMINISTRADORES SI LO HAY) DEL CONJUNTO RESIDENCIAL “RESERVA DE SAN BERNARDO”

Representante Legal: GINA BARRAZA SANJUAN reservasdesanbernardo@hotmail.com

Magistrado Ponente: Dr. ABDON SIERRA GUTIERREZ

Barranquilla – Atlántico, siete (7) de octubre del dos mil veintiuno (2021).

OBJETO DE LA PROVIDENCIA

Procede la Sala Octava Civil - Familia de Decisión del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla, a resolver lo que en derecho corresponda, el Recurso de Apelación interpuesto por el demandante, el señor **JESUS DEL CARMEN GARCÍA MERCADO**, a través de apoderado judicial, en contra de la **sentencia anticipada de fecha 11 de febrero de 2021**, proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito Oral de esta ciudad, dentro del proceso de Impugnación de actos de asambleas, juntas directivas o de socios, adelantado por el recurrente, en contra de la asamblea general de propietarios (O consejo de administradores si lo hay) del conjunto residencial “Reserva de San Bernardo” representada legalmente por la señora **GINA BARRAZA SANJUAN**.

RESUMEN DE LA CONTROVERSIA

Por la parte demandante antes referenciada, a través de apoderado judicial, se interpuso demanda de Impugnación de actos de asambleas, juntas directivas o de socios, a fin de que se le concedan las siguientes,

PRETENSIONES

Que se decrete la suspensión provisional y se invalide por violar la norma, el acta de asamblea de fecha 28 de mayo del año 2020.

Para lo cual se fundamenta en los siguientes,

HECHOS

Que el demandante es propietario de dos inmuebles del conjunto residencial “Reservas de San Bernardo”.

Que, por correo electrónico de fecha 08 de mayo de 2020, se le remitió una citación por parte de la administradora para la realización de la asamblea general ordinaria no presencial de copropietarios.

Que, en dicha citación, en ninguno de sus ítems del orden del día se relacionó la aprobación de una cuota extraordinaria para la



compra de una planta eléctrica. Manifiesta que el orden del día mencionado fue aprobado sin ninguna modificación.

Que, para esa compra, se aprobó el cobro de una cuota extraordinaria por un valor de \$3.500.000 pesos por inmueble, que debía ser cancelado en una única cuota en el mes de junio de 2020.

Que, en la asamblea de fecha 28 de mayo de 2020 se estipuló el valor del incremento de la cuota de administración, obligando su pago a partir del mes de junio del 2020 con retroactividad desde el mes de enero de ese año y que, por lo anterior, se violó el artículo 9 del decreto ley 579 de 2020.

Que, el conjunto residencial está conformado por 46 casas y en el acta de la asamblea objeto de impugnación, solo se registran 45, esto con el fin de acomodar el quórum y aprobar la cuota extraordinaria.

Que, el punto de aprobación del orden del día es confuso y no menciona el número de asistentes, sino, porcentajes.

Manifiesta que, en la lista de asistentes, aparecen personas con situaciones particulares que impiden su intervención, las cuales relaciona en el párrafo 4º del hecho 5º de la demanda.

Que la notificación del acta de asamblea fue extemporánea de conformidad con el artículo 47 de la ley 675 del 2001, puesto que fue celebrada el día 28 de mayo y su notificación formal fue el día 30 de junio de 2020.

Que, según el comunicado de fecha 5 de junio del 2020 expedido por la administradora del conjunto, los estados financieros fueron aprobados en unanimidad por una votación de 24 casas, lo que implica, según el demandante, que a la asamblea solo asistieron ese número de copropietarios; por lo que no debieron decidir una cuota extraordinaria.

Que, la cuota extraordinaria supera las 4 expensas comunes de conformidad al hecho 8º.

Que no se puede aprobar cuotas extraordinarias en asambleas virtuales de conformidad con el artículo 42 de la ley 675 del 2001.

Que se modificó la hora de la reunión, lo cual generó confusión entre los copropietarios.

Manifiesta finalmente, que el acta de asamblea impugnada viola la ley 675 del 2001, lo cual explica en el hecho 13º del libelo introductorio.

ACTUACIÓN PROCESAL EN PRIMERA INSTANCIA

Por reparto, le correspondió el conocimiento de la demanda al Juzgado Primero Civil Oral del Circuito de Barranquilla, la cual fue



admitida mediante auto de fecha 03 de septiembre de 2020, ordenándose el traslado a la demandada y negándose la medida cautelar solicitada. Lo anterior, previo al rechazo de la misma por parte del Juzgado Trece Civil Municipal de esta ciudad por falta de competencia.

Notificada en debida forma, la demandada, a través de su representante legal, contestó la demanda oponiéndose a las pretensiones del demandante por no encontrarse respaldada en la realidad de los hechos sin proponer excepciones de mérito.

Posteriormente, el a-quo, al no encontrar pruebas que practicar y al determinar que las pruebas documentales arrimadas al proceso permitían decidir de fondo dicho asunto, conforme al numeral 2º del artículo 278 del Código General del Proceso, emitió sentencia anticipada de fecha 11 de febrero de 2021 negando las pretensiones de la demanda.

Insatisfecho con la decisión, a través de apoderado judicial, el demandante solicitó la nulidad de la sentencia porque no se dio en audiencia ni se decretaron e incorporaron los elementos probatorios allegados al plenario. Manifestó que la práctica del interrogatorio de parte era obligatoria.

Por auto de fecha 04 de marzo de 2021, el a-quo rechazó dicha solicitud, en virtud que lo manifestado por el solicitante no se enlista en las causales de nulidad.

Igualmente, el demandante interpuso recurso de apelación en la oportunidad dispuesta para ello, expresando brevemente sus inconformidades, por lo que fue concedido por proveído de fecha 18 de marzo de 2021, el cual correspondió por reparto a esta superioridad, ordenándose su admisión y el correspondiente traslado a las partes.

FUNDAMENTOS DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Inicia la sentencia con un resumen de la actuación procesal y de la controversia de la demanda y de sus anexos, se refiere a la contestación y a las pruebas que reposan en el plenario.

Al aterrizar al caso en concreto, trae a colación los artículos 42, 44, 46 y 49 de la ley 675 de 2001 y expresa que no vislumbra transgresión normativa en las decisiones emitidas y plasmadas en el acta objeto de impugnación, puesto que, quedó acreditado con la grabación, que el quórum era el requerido, esto es de un 71,91%, en la que se aclaró que la cuota extraordinaria para la adquisición de la planta eléctrica no podía superar a 4 veces el valor del presupuesto, por lo cual se estableció en \$3.500.000 dicha cuota.

Manifestó *“De igual manera le fue comunicado por medios escrito a los propietarios dando alcance a lo consignado en los artículos 42 y 43 de la ley 675 de 2001, y de igual modo, le fue comunicado a los propietarios, una corrección por valor de \$2.000 en el valor*



fijado como expensar extraordinarias que suplió la falencia de un presunto exceso”.

Concluyó, que no encuentra razones suficientes que invaliden los actos opugnados para la prosperidad de las pretensiones del demandante.

REPAROS DEL APELANTE

Considera el recurrente con respecto a la sentencia de primera instancia lo siguiente:

- + *“Como es claro con la contestación de la demanda, **LA ADMINISTRACION DE MANERA INMEDIATA SUBSANÓ Y NOTIFICÓ A LA COMUNIDAD HACIENDO EL RESPECTIVO DESCUENTO.** La administradora no cuenta con la competencia ni facultad para hacer este cambio en la nota contable, teniendo en cuenta que la facultad es exclusiva de la ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS...”*
- + *Que “...la corrección se comunicó a los copropietarios solo hasta el 01 de octubre de 2020, esto es después de habersele notificado la demanda a la parte demandada...” por lo que no se había dado cuenta de su violación.*
- + *Que en el acta impugnado “...se transgredió el artículo 46 en su numeral 2 de la ley 675 del 2001 **Y DEL CUAL LA PARTE DEMANDADA RATIFICÓ EN SU CONTESTACIÓN,** como quiera que la cuota extraordinaria mencionada, supera más de las cuatro expensas comunes...”.*
- + *Que la condena en costas por agencia en derecho, también es objeto de reparo, puesto que se demostró que el acta impugnada si transgredió la ley en mención y la misma fue corregida posteriormente. Que, por su parte, nunca existió actuación temeraria o de mala fe.*
- + *Que el cobro de retroactivos violó las directrices impartidas por el gobierno nacional conforme a la situación sanitaria.*
- + *Que, “Otro punto que no fue objeto de estudio en la sentencia, es que, en la citación aportada en el acápite de prueba, no se relacionó como orden del día, la aprobación de una cuota extraordinaria para la compra de una planta eléctrica, siendo esto una obligación jurídica.”*

CONSIDERACIONES DE LA SALA

A efectos de determinar de entrada la normatividad procesal aplicable al presente caso, es menester expresar que la sentencia apelada y el recurso en estudio, surgieron para el Derecho en vigencia del Decreto 806 del año 2020 y del Código General del Proceso.



En consecuencia, esta providencia se sujetará a la restricción impuesta por el artículo 322 del Código General del Proceso, y, el trámite del recurso, a lo estatuido en el artículo 14 del Decreto en mención, es decir, se limitará al estudio de los reparos concretos que el apelante le ha enrostrado a la sentencia de Primera Instancia, y solo se adentrará al estudio de tópicos diferentes, si el legislador lo permite hacer de manera oficiosa.

Como puede verse, la actuación se concreta a la inconformidad del actor respecto de las decisiones tomadas en la Asamblea de copropietarios del Conjunto Residencial demandado por considerar especialmente que por Decreto y a raíz de la pandemia, no era posible realizar Asambleas no presenciales y de realizarse, no se podía imponer cuotas extraordinarias y aumento de cuotas de administración, dado la difícil situación de tipo patrimonial que dicha circunstancia de salubridad imponía a toda la población.

Además, que la cuota extraordinaria aprobada superaba el parámetro permitido por ley para tal efecto, ya que la aprobada, en el caso presente, supera lo permitido en \$2.000 pesos y la corrección que de ella se realizó, fue posterior a la notificación de la demanda y de manera irregular.

La impugnación de las decisiones societarias, sea de Asamblea General o de Juntas, es la acción que tiene el socio ausente o disidente para atacar las actas que las contiene, pero no por cualquier motivo, sino aquellas que impliquen una ruptura con la legalidad general o los estatutos que rigen el ente social que tomó las decisiones; acorde con la Ley Mercantil, debe ejercitarse a más tardar dentro de los 2 meses siguientes a la realización de dicha Asamblea.

El demandante concreta su inconformidad, en que las decisiones tomadas en la Asamblea a que se refiere su demanda, violan las normas de la ley que regula la propiedad horizontal, Ley 675 de 2001 y el Decreto 579 de 2020 que regula algunos aspectos del funcionamiento de la propiedad horizontal en época de pandemia.

Específicamente, expresa que la violación se da; primero, por realizar una asamblea virtual, y, segundo, porque en ella se tomaron decisiones que son propias de Asambleas presenciales, cargo que, no se ajusta a ley, porque el artículo 42 de la Ley 675 de 2001 no excluye las reuniones no presenciales, y, el Decreto 579 la generaliza porque el Estado de Emergencia Sanitaria implicó como régimen laboral y de funcionamiento, la vía virtual, como regla general, con la única recomendación de que se cumplan en lo posible las exigencias probatorias que establece el artículo 42 de la Ley de Propiedad horizontal.

Lo anterior, habida cuenta que el Decreto en su artículo 8º estableció como regla general de las reuniones que implicaban aglomeración, la virtualidad, y solo superada la pandemia y la vigencia del decreto se podría retornar a las presenciales. -Y es



evidente que la Asamblea donde se tomaron las decisiones que aquí se atacan, se realizó en plena pandemia y en vigencia del Decreto Especial para esa situación de salud y social en el país-.

Luego, el reparo que no se podía imponer reformas a la cuota de administración y definir cuotas extraordinarias en Asambleas virtuales, no se ajusta a la realidad jurídica, en general.

Ahora, dada la situación e impacto de la pandemia en los ingresos de los colombianos, el Decreto establece que esos reajustes anuales y el pago de otras cuotas solo se podrían cobrar posterior al día 30 de junio de 2020 y efectivamente, en el acta quedó contemplado que tales cuotas serían efectivas a partir del mes de julio, por lo que la legalidad de las decisiones se ajustan a los cánones correspondientes, amén de que el acta impugnada demuestra que las decisiones se tomaron en una Asamblea que cumplía con el quorum necesario para ello y la alegación de que algunos aparecen como asistiendo, aunque sea por poder, cuando ya no se residenciaban en el Conjunto, no dejó de ser una alegación sin el apoyo demostrativo para ello, lo que hace posible sostener la presunción de legalidad en la realización del acto societario y que el acta lo demuestra.

La otra imputación de ilegalidad que se le achaca a las decisiones impugnadas, es que el porcentaje definido como cuota extraordinaria viola el porcentaje que la ley de propiedad horizontal impone, (numeral 2 del artículo 46 de la Ley 675 de 2001) establece que aquellas no pueden ser superior a 4 veces el valor de las expensas comunes mensuales vigentes para el momento de la Asamblea. -Y es confesión demostrada que la cuota aprobada superó el porcentaje de ley en \$2.000 pesos y a criterio del demandante, ello es suficiente para que se declare inválida la decisión tomada por la Asamblea en ese punto, pero resulta que la ruptura con la legalidad en que debe estar en curso la decisión societaria no puede ser insustancial, en el presente caso, no por la suma que supera el límite, sino porque ella fue superada al reducirse la suma exceso, es decir, se trajo la legalidad a la actuación, más cuando el cobro de dicha suma ni siquiera se había iniciado.

Ahora, que el administrador o la junta administradora no sea competente para subsanar la irregularidad ocurrida es cuestión posterior a la decisión misma y que se torna para la Sala superflua porque si la informalidad es la superación de los \$2.000 pesos y ello se ha corregido por quien tiene la autoridad mientras se reúne la Asamblea, no se observa ninguna ilegalidad con alcance sancionatorio de inexistencia o invalidez de la decisión misma.

Finalmente, si bien es cierto que en el orden del día contentivo de la citación no se menciona literalmente la aprobación de una cuota extraordinaria para la compra de una planta eléctrica como lo alega el recurrente en sus reparos, no menos cierto es que, el punto 6º de la misma, tiene como objeto presentar la problemática de electricidad que aqueja a los habitantes del conjunto y las



propuestas para su solución, entre las cuales se encontraba la compra de una planta eléctrica; opción elegida y aprobada por el quorum mayoritario de la asamblea y en consecuencia, se estableció una cuota para su adquisición. Por lo cual, la Sala no avizora inconveniente que indique violación a la Constitución, estatutos y ordenamiento jurídico en este aspecto.

Siendo en consecuencia que los cargos que se le achacan a las decisiones tomadas en la Asamblea que se impugna no tienen vocación de prosperidad, se impone confirmar la sentencia venida en alzada, con la consecuente condena en costas, como se expresará en la parte resolutive de esta providencia.

Por tanto, la Sala Octava Civil - Familia del Tribunal Superior de Barranquilla, Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMESE la sentencia venida en alzada de fecha 11 de febrero de 2021, proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito Oral de esta ciudad, dentro del proceso de Impugnación de actos de asambleas, juntas directivas o de socios, adelantado por el recurrente, en contra de la Asamblea General de Propietarios del Conjunto Residencial “Reserva de San Bernardo” representada legalmente por la señora GINA BARRAZA SANJUAN, con apoyo en las consideraciones vertidas en esta providencia.

SEGUNDO: Condénese en costas a la parte apelante. -Fíjese la suma equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente por concepto de agencias en derecho-.

TERCERO: Remítase el expediente digital al despacho de origen. -Líbrese oficio-.

COPIESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

ABDÓN SIERRA GUTIERREZ
Magistrado

ALFREDO CASTILLA TORES
Magistrado

YAENS CASTILLON GIRALDO
Magistrada



Firmado Por:

Abdon Sierra Gutierrez
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 1 Civil Familia
Tribunal Superior De Barranquilla - Atlantico

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:
82ce725f3a7c7fcf84e80a9f23243dae9acd54842f733c3dc95b48eb
a7687a85

Documento generado en 07/10/2021 02:02:59 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>