

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE POPAYÁN
SALA CIVIL – FAMILIA

Magistrado ponente: JAIME LEONARDO CHAPARRO PERALTA

Popayán, ocho (08) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

(Discutido y aprobado en Sala de decisión de fecha 08 de septiembre de 2021, según acta No. 17)

Corresponde a la Sala desatar el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia proferida el **28 de mayo de 2019** por el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTANDER DE QUILICHAO, dentro del asunto del epígrafe.

ANTECEDENTES

1. PRETENSIONES de la DEMANDA y HECHOS RELEVANTES (fs. 50-57). El señor JAIME SARRIA PALACIOS mediante demanda radicada el 10 de mayo de 2018 (fl. 58), solicitó: i) *“se suspenda o se anule el acta No. 19 de marzo 10 del 2018 de la Asamblea General de Copropietarios del Condominio el Manantial y el acta No. 01 de marzo 20 del 2018 expedida por el Consejo de Administración”*; ii) se ordene el cumplimiento del Reglamento de Propiedad Horizontal del Condominio; y iii) se declaren *“probados los conflictos de intereses, impedimentos e incompatibilidades del señor MARIO ESPINOSA ARROYAVE, por tener la calidad de urbanizador, propietario y miembro principal del Consejo”*.

Como sustento de las pretensiones en comentario el demandante relata, que el 10 de marzo de 2018 se realizó Asamblea General anual ordinaria de copropietarios del CONDOMINIO CAMPESTRE EL MANANTIAL, donde se expidió el Acta No. 19 de la misma data, *“la que fue notificada por el administrador a los copropietarios el 17 de abril de 2018”*.

Que de conformidad con los estados financieros enviados a los copropietarios por el administrador, se indicó que a 31 de diciembre de 2017, *“sigue el crecimiento de la cartera morosa”* de la cual el señor MARIO ESPINOSA ARROYAVE adeuda la suma de \$ 171'541.345 por cuotas de administración de los *“lotes”* número 2, 4, 5, 6, 11, 18, 19, 20, 39 y 47 de su propiedad, *“poniendo en riesgo la estabilidad financiera del condominio”*.

Que el señor ESPINOSA ARROYAVE tiene 06 procesos ejecutivos en su contra por los lotes 2, 4, 5, 6 y 11, lo que prueba que es un deudor moroso *“por lo que no puede pertenecer al Consejo o Junta de Administración”*; máxime cuando aquel es urbanizador del proyecto CONDOMINIO CAMPESTRE EL MANANTIAL .

Que el señor MARIO ESPINOSA ARROYAVE siempre asiste a las asambleas reconociendo lo adeudado y bajo el argumento de que los lotes figuran a su nombre, *"pero al parecer los ha vendido a otras personas que no los ha escriturado"*, lo que ha generado una situación que afecta al Condominio, pues para el pago de cuotas de administración manifiesta que los bienes *"no son de él, que los ha vendido"*, pero no ocurre lo mismo para la toma de decisiones, votos y *"para ser mayoría y hacerse elegir como miembro principal del Consejo de Administración"*.

Que la señora MARÍA DEL CARMEN CARVAJAL TOBAR, manifestó en la asamblea del 10 de marzo de 2018 que el señor ESPINOSA ARROYAVE, *"no puede ser integrante del Consejo de Administración del Condominio, porque este es deudor moroso"*, porque así lo establece el artículo 24 del Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la escritura pública No. 2590 del 15 de junio de 2007.

Que el señor ESPINOSA ARROYAVE tiene *"impedimentos e incompatibilidades"* dado que es el urbanizador del conjunto y hasta la fecha no ha entregado zonas verdes y zonas comunes, e igualmente es representante legal del centro vacacional recreacional del Condominio y tiene pleitos pendientes en los procesos civiles de cobro coactivo por el no pago de cuotas de administración. Agrega, que también cursa en contra del mencionado una acción popular por intervenciones que ha realizado como urbanizador en las zonas verdes y en la franja protectora de la quebrada del Condominio, por tala de árboles y *"porque vendió lotes en zona de reserva forestal y en áreas inferiores a las establecidas para zonas rurales en contravía del POT"*.

Que el administrador del conjunto envió por correo electrónico el Acta. No. 01 del 20 de marzo de 2018, donde se indica que el presidente y miembro principal del Consejo de Administración es el señor MARIO ESPINOSA ARROYAVE, lo que demuestra *"sus actuaciones de juez y parte"*, acta en la cual se indica: *"PRESIDENTE MARIO ESPINOSA Lote 53, como por si el solo hecho de tener un lote a paz y salvo, le fuese permitido actuar en una junta o Consejo de Administración, cuando el señor ESPINOSA ARROYAVE actúa en el mismo es como persona natural y representa los intereses del CONDOMINIO CAMPESTRE EL MANANTIAL y no de un determinado lote 53, que es el sofisma de distracción con lo que pretenden quebrantar o camuflar la violación al artículo 24 del Reglamento vigente"*.

Que el demandante es propietario del lote 58, y la señora MARÍA DEL CARMEN CARVAJAL TOBAR¹ es dueña de los lotes 33 y 52 del Condominio, tal y como consta en los respectivos certificados de tradición.

2. CONTESTACIÓN de la DEMANDA (fs. 111-117) Tras ser notificada la persona jurídica demandada ², se opuso por conducto de apoderada a las pretensiones del libelo, señalando que no es cierto que se haya "notificado" a los copropietarios el acta de fecha 10 de marzo de 2018, pues lo que realizó el administrador fue poner a disposición de los mismos el acta No. 19 como lo ordena el artículo 47 de la Ley 675 de 2001.

Que no es cierto que los lotes números 2, 4, 5, 6, 11, 18, 19, 20, 39 y 47 son de propiedad del señor MARIO ESPINOSA ARROYAVE, pues como es de conocimiento de todos los copropietarios, los mismos "están prometidos en venta, y son los promitentes compradores las personas encargadas del pago de las cuotas de administración adeudadas", no obstante, en la asamblea del 10 de marzo de 2018 el señor ESPINOSA ARROYAVE manifestó que para no perjudicar al Condominio, dejaría "la diferencia entre el precio de la venta y el valor de la deuda en relación con las cuotas de administración adeudadas por los lotes prometidos en venta, propuesta que fue muy bien vista por la mayoría de los presentes a la reunión".

Que si bien el señor ESPINOSA ARROYAVE es el urbanizador del Conjunto, en las decisiones de la Asamblea General interviene como propietario del lote 53, y en esa calidad se postuló para integrar el Consejo de Administración, dado que ese inmueble se encuentra a paz y salvo por todos los conceptos y por tanto, no existe transgresión al artículo 24 del Reglamento de Propiedad Horizontal.

Que el 20 de marzo de 2018 "se dio inicio al Consejo de Administración del Condominio aprobado con anterioridad en Asamblea General, por lo que se definieron los cargos estableciendo al señor MARIO ESPINOSA ARROYAVE como PRESIDENTE DE LA JUNTA DE ADMINISTRACIÓN, como propietario del lote 53".

Que de la lectura del artículo 24 del mencionado reglamento no se puede extraer que "se deba estar a paz y salvo de todos y cada uno de los lotes de cada propietario, sino que debe entenderse que el lote que el copropietario se

¹ Es de anotar que la demanda fue promovida inicialmente por la señora MARIA DEL CARMEN CARVAJAL TOBAR y el señor JAIME SARRIA PALACIOS, pero mediante auto del 03 de julio de 2018 se dispuso rechazar el libelo frente a la primera y admitirla solamente respecto de este último (fl. 63).

² De forma personal por intermedio de su representante legal - fl. 102

está postulando debe estar a paz y salvo, ya que no incluye la totalidad de los lotes de cada propietario, ni tampoco condiciona que no pueda postularse con los lotes que tenga a paz y salvo".

Formuló como EXCEPCIONES DE MÉRITO las que denominó:

a) "Inexistencia de los impedimentos alegados", pues en ningún aparte del reglamento de propiedad horizontal se menciona algún impedimento por estar en curso algún proceso en contra del propietario de un lote, ni por el hecho de ser urbanizador del conjunto, por lo que se observa que lo expuesto en la demanda es un conflicto de "*índole personal del aquí demandante en contra del señor ESPINOSA ARROYAVE*".

La decisión de la asamblea realizada el 10 de marzo de 2018 no violó ninguna disposición del reglamento de propiedad, ni de la normatividad aplicable por postular y elegir al señor MARIO ESPINOSA ARROYAVE como integrante del Consejo de Administración del Condominio, dado que no se configuran impedimentos, incompatibilidades, ni conflictos de intereses, pues aquel como propietario del lote 53, fue designado por la mayoría de la asamblea.

b) "Interpretación errónea del reglamento de propiedad horizontal", habida cuenta que de la lectura del artículo 24 del reglamento, "*se entiende que para ser elegido miembro de la junta administradora, el copropietario debe encontrarse a paz y salvo de las expensas ordinarias, pero en ningún aparte se menciona que debe ser de la totalidad de los lotes o parcelas en propiedad de una misma persona, es decir, el señor MARIO ESPINOSA ARROYAVE fue elegido por la Asamblea General como miembro del Consejo de Administración como propietario del lote No. 53 el cual se encuentra a paz y salvo de todo tipo de concepto*", por lo que corresponde entonces verificar es que el propietario "*se postule con un lote que no se encuentre en mora... hecho que fue aceptado por la asamblea en pleno uso de sus facultades*".

c) "Prescripción sin que implique reconocimiento del derecho", argumentando que en caso de observar la procedencia de la acción, "*es pertinente alegar la prescripción del derecho o los derechos sujetos a ella*".

3. LA SENTENCIA APELADA (fs. 178-180). En ella se resolvió: i) Declarar no probadas las excepciones de mérito de "*inexistencia de los impedimentos alegados*", "*interpretación errónea del reglamento de propiedad horizontal*", "*prescripción*" y "*genérica*"; ii) declarar la nulidad de las actas de Asamblea General del

CONDOMINIO CAMPESTRE EL MANANTIAL No. 19 realizada el 10 de marzo de 2018, solamente de su numeral 11 relacionado con la elección del Consejo de Administración para el periodo 2018, y la No. 01-18 del Consejo de Administración del CONDOMINIO CAMPESTRE EL MANANTIAL realizada el 20 de marzo de 2018, por lo que las mismas quedan sin efectos; y iii) condenar en costas a la parte demandada, fijando las agencias en derecho en suma de 1 SMLMV.

Lo anterior, luego de considerar el funcionario de primer grado, que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 675 de 2001, las votaciones en Asamblea General se realizan no por persona que asista sino de acuerdo a los coeficientes de propiedad respectivos, misma situación que debe aplicarse frente al propietario que desee ser elegido, *"es decir, que el requisito de estar a paz y salvo de las expensas ordinarias y extraordinarias se tiene que es del total del coeficiente de propiedad horizontal que tiene y no de una sola parte de ésta, entonces, se tiene que si una persona de acuerdo a los estatutos se presenta para conformar la Junta Administradora debe estar a paz y salvo respecto de todo el coeficiente de propiedad que tiene, pues los estatutos para este caso en concreto, es decir, para la propiedad horizontal CONDOMINIO CAMPESTRE EL MANANTIAL así lo dispone... por lo tanto, lo correcto es que así como para votar lo hace de acuerdo a su coeficiente, lo mismo debe ser para ser elegido, es decir, que debe estar a paz y salvo por el total de la unidad o unidades privadas que posea, esto es, por el total de su coeficiente y no solamente por una parte del señalado coeficiente"*.

Que del análisis de las pruebas aportadas y practicadas, se logró evidenciar que para el mes de marzo de 2018 cuando se suscribieron las actas aquí demandadas, el señor MARIO ESPINOSA ARROYAVE no estaba a paz y salvo en el pago de las expensas ordinarias y extraordinarias de la totalidad de los lotes de los que es propietario dentro del CONDOMINIO CAMPESTRE EL MANANTIAL, sino únicamente respecto al lote 53, por lo que de acuerdo con lo señalado en el artículo vigésimo cuarto del Reglamento de Propiedad Horizontal no podría ser elegido para los cargos de la Junta Administradora, y en tal virtud debe declararse la nulidad de esas actas.

Respecto a la excepción de mérito de *"inexistencia de los impedimentos alegados"* propuesta por el extremo pasivo, señala que si bien no se encuentran configurados los impedimentos alegados por la parte actora para que el señor MARIO ESPINOSA ARROYAVE fuera elegido como miembro del Consejo de Administración, en todo caso aquel sí incumplió el requisito dispuesto en el artículo

vigésimo cuarto del Reglamento de Propiedad Horizontal, de estar a paz y salvo con las expensas ordinarias y extraordinarias sobre todos los bienes de su propiedad, por lo que no se declara probado dicho medio exceptivo.

En cuanto a la alegada "*interpretación errónea del reglamento de propiedad horizontal*", argumenta que el plurimencionado artículo vigésimo cuarto "*no menciona que se debe estar a paz y salvo solamente de uno de los lotes cuando el postulado tiene varios lotes o es propietario de varios lotes, sino que debe estar a paz y a salvo de las expensas ordinarias y extraordinarias, es decir, que debe estar a paz y salvo sobre todas las expensas, se entiende de todos los lotes*", y que aun cuando se manifiesta que varios de los lotes de propiedad del señor ESPINOSA ARROYAVE están prometidos en venta, de los cuales las cuotas de administración adeudadas serán descontadas y pagadas en el momento de realizar las compraventas, "*esto no le quita el hecho de estar en mora*" y que todavía figuren a nombre del señor ESPINOSA ARROYAVE por cuanto no se ha perfeccionado la tradición, por lo que la excepción formulada en ese sentido no está llamada a prosperar.

Y finalmente en cuanto a la invocada "*prescripción*", indica que la demanda se presentó dentro del término de los dos meses siguientes a la fecha de las actas cuestionadas, con la anotación que la caducidad que contemplaba el inciso segundo del artículo 49 de la Ley 675 de 2001 fue derogada por el literal c) del artículo 626 del C.G.P., de tal manera que esa excepción tampoco prospera.

4. LA APELACIÓN. La interpone la apoderada de la parte demandada, exponiendo sus reparos concretos en los siguientes aspectos:

Que contrario a lo afirmado por la parte demandante, para la fecha de la Asamblea General - 10 de marzo de 2018, el señor MARIO ESPINOSA ARROYAVE no se encontraba impedido para fungir en el cargo del Consejo Directivo, puesto que ejerció su voto y realizó su postulación como propietario del lote 53 que se encontraba a paz y salvo.

Que el artículo vigésimo cuarto del Reglamento de Propiedad Horizontal señala que para poder integrar la Junta se pueden postular los propietarios que se encuentren a paz y salvo con las expensas ordinarias y extraordinarias, como ocurrió en este caso con el señor ESPINOSA ARROYAVE quien se postuló con el lote 53. Agrega, que en ninguna parte se menciona ni se especifica que tanto para ejercer la votación como para postularse se debe estar a paz y salvo con la totalidad de los lotes de propiedad de una persona.

Que en las promesas de compraventa de los lotes de propiedad del señor ESPINOSA ARROYAVE, se encuentran establecidas las formas de pago y las obligaciones adquiridas por los promitentes compradores, reconocidas en la Asamblea del 10 de marzo de 2018, en donde el órgano máximo de decisión asume que la deuda es de éstos últimos, y que las expensas adeudadas *"pueden ser pagadas con la autorización de la Asamblea General y en cada uno de los cobros coactivos"*.

Que no existe condena en procesos ejecutivos ni decisión sancionatoria en contra del señor MARIO ESPINOSA ARROYAVE, por lo que debe aplicarse la presunción de inocencia invocada en la contestación de demanda, aunado, que con el ánimo de no perjudicar la estabilidad financiera del condominio, se ha propuesto en varias ocasiones por parte del señor ESPINOSA ARROYAVE soluciones respecto a las expensas adeudadas por los lotes, y se anexó los paz y salvos de 5 lotes de propiedad del mismo, por lo que no se ha vulnerado lo dispuesto en la Ley 675 de 2001.

5. ACTUACIÓN RELEVANTE DE SEGUNDA INSTANCIA. Ejecutoriado el auto que admitió la alzada, se dispuso la prórroga para emitir decisión de fondo, y entrado en vigencia el Decreto legislativo 806 del 4 de junio del 2020 ³, se corrió traslado para la sustentación escrita de la apelación ⁴, **oportunidad que fue utilizada únicamente por la parte demandada aquí apelante.**

5.1. SUSTENTACIÓN DE LA ALZADA. La apoderada del extremo pasivo manifiesta, que de acuerdo con lo establecido en los artículos décimo tercero y décimo quinto del reglamento de propiedad horizontal del CONDOMINIO CAMPESTRE EL MANANTIAL, la participación dentro de las asambleas y el pago de las expensas dependerá del número de lotes adquiridos por cada propietario, en igualdad de condiciones y sin tener en cuenta el área de cada lote, *"por lo que no es dable considerar que para el pago y el PAZ Y SALVO de las expensas ordinarias y extraordinarias se debe tener en cuenta el total del coeficiente de participación y no de una porción, posición que desconoce tanto lo establecido en la Ley 675 de 2001 como en el reglamento de propiedad horizontal por cuanto si fue establecido por la misma PROPIEDAD HORIZONTAL el porcentaje de participación de cada propietario en relación a cada lote adquirido, es decir por cada unidad privada corresponde a un voto, al pago unitario de unas expensas equivalentes a*

³ Por el cual se adoptaron entre otras, diversas medidas para *"...agilizar los procesos judiciales y flexibilizar la atención a los usuarios del servicio de justicia, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica"*.

⁴ Mediante auto de fecha 17 de julio de 2020, en la forma y términos señalados en el Art. 14 del D.L. 806 del 4 de junio de 2020 (fl. 136 c. del Tribunal).

cada unidad privada sin importar el área o la extensión de inmueble. Tanto es así que como consta en el expediente el PAZ Y SALVO de las expensas por parte de la tesorería del CONDOMINIO CAMPESTRE EL MANANTIAL se expide por lote, y no frente a la totalidad de lotes que tiene un mismo propietario por cuanto se consideran unidades separadas que se encuentran dentro de una comunidad llamada PROPIEDAD HORIZONTAL".

Que de la lectura del artículo vigésimo cuarto del reglamento de propiedad horizontal, "se entiende que para ser elegido miembro de la junta administradora el copropietario debe encontrarse a PAZ Y SALVO de las expensas ordinarias, pero en ningún aparte se menciona que debe ser de la totalidad de los lotes o parcelas en propiedad de una misma persona, es decir, el señor MARIO ESPINOSA ARROYAVE fue elegido por la Asamblea General como miembro del Consejo de Administración postulándose y dando su voto como propietario del lote No. 53, el cual se encontraba a PAZ Y SALVO de todo tipo de concepto para la Asamblea General de fecha 10 de marzo de 2018; en consecuencia no puede interpretarse erróneamente el reglamento y considerarse la totalidad de los lotes de cada propietario para definir si el propietario se encuentra en mora o no, sino que corresponde por parte de la asamblea verificar que el propietario se postule con un lote que no se encuentre en mora de expensas ordinarias y extraordinarias, ya que cada propiedad privada genera derechos y deberes diferentes".

Que el fallador de primera instancia desconoció lo dispuesto por la Corte Constitucional en la sentencia C-522 del 2002, en la que se indica que cuando las decisiones de la asamblea no sean de contenido económico, "la regla a seguir es un voto por cada unidad privada, considerando cada unidad como independiente, es decir que por cada unidad privada se generan derechos y deberes independientes, situación que presupone la armonía entre el reglamento de propiedad horizontal del CONDOMINIO CAMPESTRE EL MANANTIAL y la Ley 671 de 2001".

Con relación a la nulidad de las actas de asamblea declarada por el a quo, dice la apelante que la misma solo es procedente "cuando se pruebe una vulneración a la ley o al reglamento de propiedad horizontal, situaciones que no son dables ni acreditables en el presente litigio, ya que como se indicó con anterioridad el señor MARIO ESPINOSA ARROYAVE fue incluido en el Consejo de Administración del CONDOMINIO CAMPESTRE EL MANANTIAL a razón de la mayoría de los propietarios de cada lote dando sus votos dentro de la Asamblea General del

año 2018, y fue elegido presidente del Consejo de Administración porque fue postulado como propietario del lote 53".

Que el Juez "interpretó de manera errónea la ley 675 de 2001 por cuanto no discriminó en los conceptos de participación, voto, y coeficiente de propiedad, y en relación al pago de expensas lo que la norma aplicable refiere es un coeficiente de propiedad en relación a que a mayor número de propiedades o de área privada ocupada asimismo las expensas deben ser proporcionales, pero no ENTENDERSE COMO UNA UNIDAD el número de propiedades privadas dentro de una misma propiedad horizontal, por cuanto cada una genera derechos y obligaciones diferentes, pero sí generan un porcentaje de participación mayor dentro de las decisiones tomadas en Asamblea General y que se encuentra definida por el número de votos asignados a cada unidad privada. En el caso del CONDOMINIO CAMPESTRE EL MANANTIAL se definió que para cada unidad privada le corresponde el mismo porcentaje de participación sin tener en cuenta el área de cada lote, por consiguiente cada lote tiene derecho a un voto, y el propietario está obligado al pago de una cuota de administración del mismo valor para todas las unidades privadas, y en consecuencia la mora en las expensas ordinarias y extraordinarias se entiende por cada lote o unidad privada y no por la totalidad como el fallador de primera instancia lo expuso."

Por lo tanto solicita revocar la sentencia apelada, y en su lugar declarar probadas las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada.

CONSIDERACIONES

1. Tal como lo señaló en el fallo impugnado el señor Juez Primero Civil del Circuito de Santander de Quilichao, los presupuestos procesales están satisfechos en este asunto, luego no hace falta pronunciamiento particularizado al respecto distinto al de mencionar, que tampoco se advierte ningún vicio que pueda invalidar lo actuado hasta este momento ni las partes presentaron alegato en tal sentido.

Igualmente, no existe ninguna discusión en relación con la legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva, pues el actor JAIME SARRIA PALACIOS acreditó la propiedad del lote 58 del CONDOMINIO CAMPESTRE EL MANANTIAL (fl. 39), lo que lo habilita para adelantar la presente acción contra la persona jurídica en comento.

2. Es además a esta Colegiatura a la que le corresponde conocer en segunda instancia de las apelaciones en contra de la sentencia proferida por el a quo bajo la órbita de la competencia fijada en razón del factor funcional consagrado

en el art. 31-1 en concordancia con el 35 del CGP, siendo del caso pronunciarse en principio **“solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante”** (inciso primero del Art. 328 ibídem), para revocar o reformar la decisión, si a ello hubiera lugar.

3. De acuerdo con los reparos concretos expuestos por la apelante, el problema jurídico que corresponde resolver a esta Colegiatura se centra en determinar, si fue acertada la decisión de primera instancia de declarar la nulidad del numeral 11 del acta No. 19 del 10 de marzo de 2018 de la Asamblea General de Copropietarios del CONDOMINIO CAMPESTRE EL MANANTIAL, y del acta No. 01 del 20 de marzo de 2018 expedida por el Consejo de Administración.

4. La tesis de la Sala es, que las actas demandadas contravienen lo estipulado en el Reglamento de Propiedad Horizontal, concretamente el artículo vigésimo cuarto, y por tanto la sentencia apelada que dispuso invalidar las mismas en los apartes pertinentes se encuentra ajustada a derecho y será confirmada.

4.1. Para soportar la anunciada tesis, sea lo primero retomar el contenido del artículo 49 de la Ley 675 de 2001, conforme al cual *“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”*, demanda que de acuerdo con el artículo 382 del Código General del Proceso, *“solo podrá proponerse, so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo y deberá dirigirse contra la entidad. Si se tratare de acuerdos o actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de la inscripción”*.

4.2. Con relación a los “requisitos” para la postulación, elección e integración del Consejo o Junta de Administración de las propiedades horizontales, así como impedimentos o incompatibilidades de sus miembros, la Ley 675 de 2001 no contiene disposición alguna que regule esos aspectos, por lo que debe acudir al Reglamento de Propiedad Horizontal para determinar si las decisiones adoptadas por la Asamblea General de Propietarios y el Consejo de Administración del CONDOMINIO CAMPESTRE EL MANANTIAL se ajustan o no a lo allí contemplado.

4.3. Es así que revisado el articulado de la escritura pública No. 2590 del 15 de junio de 2007 de la Notaría Décima de Cali, que corresponde al Reglamento de Propiedad Horizontal del CONDOMINIO CAMPESTRE EL MANANTIAL, no se advierte ninguna estipulación referente a “impedimentos”, “incompatibilidades” y/o

"conflicto de intereses" a los que alude la parte demandante para la elección o integración de la JUNTA ADMINISTRADORA de la copropiedad.

Sin embargo, en el **artículo vigésimo cuarto** de ese instrumento se establece una **exigencia especial** para quienes deseen formar parte de dicha Junta en los siguientes términos:

*"ARTÍCULO VIGESIMO CUARTO: DE LA JUNTA ADMINISTRADORA. La junta administradora estará integrada por cinco miembros (1 presidente, 1 secretario, 1 tesorero, 2 vocales) elegidos por la asamblea general, **entre los propietarios que se encuentren a paz y salvo con las expensas ordinarias y extraordinarias.**" (Resaltado con intención)*

4.4. Es en la hermenéutica de la citada norma que se presenta la polémica entre la sentencia apelada y la impugnación, pues mientras la primera tuvo por sentado que para ser elegido como miembro de la JUNTA ADMINISTRADORA el propietario debe estar a paz y salvo respecto de la totalidad del coeficiente que suman los predios de los que sea titular en el Condominio, la apelante insiste en que tal precepto solo obliga a verificar que el dueño esté al día en sus obligaciones con la Administración únicamente frente al lote por el cual se postula.

Examinadas ambas posturas, la Corporación advierte que la interpretación que más se adecúa a la finalidad de la comentada disposición, es que quien se postule para integrar la JUNTA ADMINISTRADORA del CONDOMINIO CAMPESTRE EL MANANTIAL sea propietario cumplido de **todas** sus obligaciones pecuniarias para con la copropiedad, de tal suerte, que en caso de ostentar la titularidad de varias unidades privadas, aquel se encuentre a paz y salvo en el pago de las expensas ordinarias y extraordinarias de la totalidad de los bienes que figuran a su nombre, pues precisamente por las calidades de los cargos que aspira a ocupar, las funciones que desempeña ese órgano de dirección, y las determinaciones que eventualmente deben adoptar, se espera que sus integrantes sean propietarios responsables y merecedores de la confianza que deposita en ellos la Asamblea General que los elige.

Y es que el precepto citado no contiene ninguna salvedad o distinción de la que pueda predicarse la posibilidad de que el dueño de varios lotes se postule por uno solo que esté a paz y salvo, desligándose de lo adeudado por sus restantes inmuebles, en tanto que, tal y como lo pregona la misma apelante, la titularidad de esos predios otorga al dueño tanto derechos como obligaciones frente a cada fundo, y no resulta razonable considerar que solamente para efectos de ejercer sus prerrogativas como lo es el voto en la Asamblea General, sí se tenga

en cuenta la totalidad de los bienes de que una persona es titular, a razón de "1 voto por cada lote"⁵, pero para examinar el cumplimiento en el pago de las expensas que son de su cargo que le permita postularse para la JUNTA ADMINISTRADORA, se tome cada unidad privada de manera aislada como si se tratara de propietarios diferentes.

4.5. Ahora bien, revisada el **acta No. 19 del 10 de marzo de 2018** de la Asamblea General de Propietarios del CONDOMINIO CAMPESTRE EL MANANTIAL (fs. 4-9 y 13-21), se observa que la inconformidad del demandante se dirige concretamente frente al **numeral 11** en el que se eligió⁶ y nombró al señor MARIO ESPINOSA ARROYAVE como integrante del "Consejo de Administración", junto con otras personas para el periodo 2018, por cuanto aquel se encontraba en mora del pago de cuotas de administración de varios lotes de su propiedad, aunados una serie de supuestos "impedimentos" y "conflictos de intereses" que como ya se indicó no están contenidos en la Ley ni en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Bajo los mismos argumentos, impugna el **acta 01-18 del 20 de marzo de 2018** expedida por el "Consejo de Administración" (fl.23), mediante la cual se designó como presidente de ese órgano al señor MARIO ESPINOSA ARROYAVE.

4.6. Es así que de acuerdo con lo expresado en la demanda y su contestación, se tiene que el extremo pasivo no desvirtuó las aseveraciones del demandante en cuanto a la mora en el pago de cuotas de administración por varios lotes de los que se dijo eran de propiedad del señor MARIO ESPINOSA ARROYAVE para la fecha en que se celebró la Asamblea General de Propietarios – 10 de marzo de 2018.

En efecto, al contestar el libelo la parte demandada se limitó a argumentar que dichos lotes "*están prometidos en venta y son los promitentes compradores las personas encargadas del pago de las cuotas de administración adeudadas*", es decir, que **no niega la existencia de esa deuda** sino que la atribuye a unos supuestos terceros, sin allegar ningún medio de convicción del cual se desprenda la transferencia del dominio por parte del señor ESPINOSA ARROYAVE, ni tampoco las presuntas promesas de venta en donde se consigne que los promitentes compradores se hayan obligado a asumir las expensas atrasadas de esos lotes.

⁵ Artículo décimo quinto del Reglamento de Propiedad Horizontal

⁶ Es de anotar, que en el referido documento tan solo se consigna que la elección se aprobó por la mayoría de los asistentes con 7 votos en contra, sin precisar cuál fue el voto de cada propietario en particular.

4.7. Además, se recibió el testimonio del propio MARIO ESPINOSA ARROYAVE quien manifestó que **figuran a su nombre 15 lotes del Condominio según certificados de tradición, de los cuales tan solo 5 de ellos se encontraban a paz y salvo con la administración del Condominio para el mes de marzo de 2018 en el que se celebró la Asamblea General de propietarios.** Justifica la mora de los restantes lotes señalando que los mismos fueron objeto de "**promesa de compraventa**" con terceras personas, quienes adquirieron el compromiso de pagar las cuotas de administración de dichos bienes, pero que al no haber cumplido con esa obligación no se ha podido obtener el paz y salvo respectivo que exige la Notaría para otorgar las escrituras públicas de venta. En ese sentido dice:

"respecto de los otros lotes pues hay unos procesos que está llevando una doctora que tiene el caso, por qué pues me buscan a mí porque aparezco en el certificado de tradición, cuando en la realidad yo no debo el dinero, porque finalmente la compraventa existe y es clara respecto a que la persona que compró debió haber comenzado a pagar inmediatamente firmó la compraventa... son contratos privados de compraventa llevados a notaría para ser autenticados y posteriormente pues la persona cuando terminaba de pagar se ponía paz y salvo por todo concepto, tanto conmigo como yo como con el Condominio, porque exige la notaría que el Condominio expida un paz y salvo para poder escriturar, por esa razón no se ha podido llevar a cabo estas escrituras... Respecto a los lotes que están con unas deudas altas y realmente son muy altas, hay unos procesos inclusive tengo algunos embargos por lotes que no son de mi propiedad, que no puedo disponer de ellos, pero que igualmente estoy como que fuera el deudor".

Que en la Asamblea General del año 2018 se postuló como propietario del lote 53 el cual se encontraba a paz y salvo por todo concepto, luego de consultar con tres profesionales del derecho que lo asesoraron sobre la viabilidad de proceder de esa manera, y finalmente fue elegido por el 90% de las personas. Que hasta el momento no ha instaurado ninguna demanda contra los promitentes compradores de los otros lotes, pero que ha ofrecido entregar al Condominio algunos de esos lotes como dación en pago por las acreencias existentes.

4.8. En similar sentido el administrador y representante legal de la copropiedad – ALEXANDER BERNAL RIVAS, cuñado del señor MARIO ESPINOSA ARROYAVE, en su interrogatorio de parte expuso que éste último participó en la Asamblea cuestionada como propietario de varios lotes, no recuerda exactamente cuántos

pero dice que figuraban en los certificados de tradición a nombre de este último aproximadamente entre 12 y 15 lotes, que para esa data algunos de esos predios figuraban con deudas por cuotas de Administración, pero la Asamblea no lo eligió por los inmuebles que estaban en mora sino por los lotes que se encontraban a paz y salvo. No recuerda a cuánto ascendía el monto de la deuda.

4.9. Ante ese escenario, no cabe duda que el señor MARIO ESPINOSA ARROYAVE para la data en que se eligió por parte de la Asamblea General al “Consejo de Administración”, que se entiende corresponde a la JUNTA ADMINISTRADORA de que trata el **artículo vigésimo cuarto** del Reglamento de Propiedad Horizontal, **se encontraba en mora en el pago de las expensas de varios de sus lotes que hacen parte del CONDOMINIO CAMPESTRE EL MANANTIAL, por lo que conforme a la citada norma no podía integrar dicha Junta o Consejo**, y en consecuencia, como bien lo acotó el *a quo*, la elección de ese órgano consignada en el numeral 11 del acta No. 19 suscrita el 10 de marzo de 2018 carece de validez, así como también el acta No. 01-18 del Consejo de Administración que dispuso designar al señor ESPINOSA ARROYAVE como presidente.

Además, al margen de la veracidad o no de lo expresado por el señor ESPINOSA ARROYAVE en cuanto al supuesto compromiso de terceros frente al pago de las cuotas atrasadas de algunos de sus lotes -que se itera no hay prueba de ello-, lo cierto es, que de acuerdo con lo previsto en el **inciso tercero del artículo 29 de la Ley 675 de 2001**, “existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio”, lo cual se replica en el artículo décimo tercero del Reglamento de Propiedad Horizontal que al respecto señala: “igualmente existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del bien privado”. De ahí que, aun de perfeccionarse la tradición de los referidos predios, en todo caso el vendedor seguirá siendo responsable solidariamente del pago de las expensas adeudadas hasta que ese acto tenga lugar.

4.10. Por último, y únicamente con el fin de precisar el tema de la CADUCIDAD en este tipo de asuntos, que tangencialmente fue abordado por el Juez de primer grado, debe recordarse que el cómputo de ese fenómeno extintivo está sujeto a lo dispuesto en el artículo 382 del Código General del Proceso que prevé:

“ARTÍCULO 382. IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEAS, JUNTAS DIRECTIVAS O DE SOCIOS. La demanda de impugnación de actos o decisiones de asambleas, juntas

directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado, **solo podrá proponerse, so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo y deberá dirigirse contra la entidad**".

Precepto sobre el cual la Corte indica:

"el lapso para ejercitar la acción ordinaria en comento, inicia a contar desde la data en la cual se celebró la reunión donde se adoptó la decisión controvertida, sin importar, según la nueva legislación, el día de su publicación."⁷ (Resaltado fuera del texto)

Y en este caso, se verifica que la demanda se instauró el 10 de mayo de 2018 (fl. 58), es decir, dentro del término que contempla la norma previamente citada, por lo que no se configura la caducidad de la acción, que equivocadamente denominó "prescripción" el extremo pasivo.

5. Así las cosas, se responde afirmativamente el problema jurídico propuesto, toda vez que la decisión de primer grado se atempera a lo acreditado en el proceso, y por consiguiente deviene su confirmación.

Ante el fracaso de la alzada, y de conformidad con lo previsto en el numeral 3º del artículo 365 del Estatuto Adjetivo ⁸, se condenará en costas de esta instancia a la parte demandada aquí apelante.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Popayán, Sala Civil - Familia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

Primero: CONFIRMAR la sentencia proferida el 28 de mayo de 2019 por el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTANDER DE QUILICHAO.

Segundo: Condenar a la parte demandada aquí apelante a pagar las costas de esta instancia. Como agencias en derecho se fija la suma equivalente a *un (1) salario mínimo legal mensual vigente*, la que será incluida en la liquidación correspondiente conforme lo normado en el artículo 366 del C.G.P. (Acuerdo No. PSAA16-10554 de 2016).

⁷ CSJ STC1811-2017, 15 feb. 2017. Rad. No. 11001-02-03-000-2017-00282-00. MP LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA

⁸ Que a la letra dice: "En la providencia del superior que confirme en todas sus partes la de primera instancia se condenará al recurrente en las costas de la segunda".

Tercero: Devuélvase el expediente al despacho de origen. Déjense las constancias del caso en el Sistema Justicia S. XXI.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE.



JAIME LEONARDO CHAPARRO PERALTA
Magistrado ponente



DORIS YOLANDA RODRÍGUEZ CHACÓN
Magistrada



MANUEL ANTONIO BURBANO GOYES
Magistrado

AB.