



REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA

| | |
|-----------------|--|
| TIPO DE PROCESO | IMPUGNACIÓN DE ACTA DE ASAMBLEA DE SOCIO |
| RADICACIÓN | 13-001-31-03-007-2020-00169-00 |
| ACCIONANTE | DUARTE ALBERTO ALZAMORA LARA |
| ACCIONADOS | COPROPIEDAD EDIFICIO EL CONQUISTADOR |

JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO. Cartagena, quince (15) de noviembre del dos mil veintidós (2022).

1. ASUNTO A RESOLVER

Procede el Despacho a dictar SENTENCIA ANTICIPADA dentro de la presente demanda de IMPUGNACIÓN DE ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS, presentada por la parte demandante, DUARTE ALBERTO ALZAMORA LARA, contra de LA COPROPIEDAD EDIFICIO EL CONQUISTADOR, demandada.

ANTECEDENTES DEL PROCESO:

Encontrándose al despacho para proferir sentencia de fondo en el presente proceso y como quiera que no existe causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado a ello se procede previo lo siguiente:

2. HECHOS DE LA DEMANDA:

La parte demandante, DUARTE ALBERTO ALZAMORA LARA, a través de apoderado judicial presentan demanda de IMPUGNACIÓN DE ASAMBLEA COPROPIETARIOS contra LA COPROPIEDAD EDIFICIO EL CONQUISTADOR, demandados, con el ánimo de que se declare la nulidad del acta de Asamblea extra Ordinaria de Copropietarios de la copropiedad edificio el conquistador, realizada en fecha 25 de septiembre de 2020, por las siguientes razones:

Afirmó la decisión en mención son violatoria de la ley de copropietarios y de los estatutos y reglamento de propiedad horizontal del edificio en mención, como a continuación se resumirá:

En la presentación de la demanda, a través de apoderado judicial, la parte demandante, el señor DUARTE ALBERTO ALZAMORA LARA, expone que, la parte demandada, COPROPIEDAD EDIFICIO EL CONQUISTADOR, incurrió en irregularidades sobre el acta de asamblea de copropietarios que, violan la ley y los estatutos, en vista de que aseveró lo siguiente:

- I. La misma se halla mal convocada, porque quien la convocó no tenía poder de un plural de personas que sumaran la quinta parte del coeficiente de la totalidad de los inmuebles de la copropiedad.

Lo anterior, por cuanto la señora CONCEPCIÓN CARDENA CABRERO, propietaria de uno de los inmuebles de la COPROPIEDAD EDIFICIO EL CONQUISTADOR, apartamento 2015, de forma indebida, el día 22 de septiembre del 2020, convocó a una asamblea de copropietarios extraordinaria y, sino concurría

el quórum necesario, se reprogramaría para el 25 de septiembre del 2020, sin el lleno de los requisitos, en tanto, realizó tres veces el intento de convocarla.

El primer intento que, hizo la solicitud ante la administración, informó a través de memorando que, ella, representaba la quinta parte de las personas que, integraban ASOCONQUISTADOR, la cuales, según la parte accionante, DUARTE ALBERTO ALZAMORA LARA, al revisar el certificado de existencia de susodicha asociación, la misma no figura como propietaria de algún inmueble de la copropiedad del conquistador.

El segundo intento, ella hizo la solicitud ante la administración, el día 13 de septiembre del 2020, el cual, también, informó que, actuaba en representación de varios copropietarios y de la asociación ASOCONQUISTADOR, quien, además, solicitó que, reenviará a todos los copropietarios; aun así, la convocatoria estaba firmada por una sola persona: "CONCEPCIÓN CARDENA CABRERO".

Empero, le fue negado, por la administración, por no cumplir el rigor de la ley, tal como lo discriminó, ellos mismos, en la misiva de fecha 15 de septiembre del 2020, inclusive, la solicitud de convocatoria aludida, solo, iba firmada por ella misma.

El tercer intento, ella hizo la solicitud a la administración, el día 19 de septiembre del 2020, la señora CONCEPCIÓN CARDENA CABRERO, procedió a solicitarle a la administración que, convocará a asamblea extraordinaria para la fecha 22 de septiembre del 2020.

En consecuencia, el día 21 de septiembre del 2020, ella anunció a la administración de la copropiedad que, la convocatoria a la asamblea aludida, se llevaría a cabo, el día 22 de septiembre del 2020. Además, ella informó que, para el día 20 de septiembre del 2020, se estarían dando unas capacitaciones para la presencia a la asamblea que, iba ser virtual.

La anterior, convocatoria tampoco, cumplía los ritos de ley, por cuanto, fueron anexos tres folios conteniendo de, representantes y propietarios de inmuebles de la copropiedad, sin firma de alguno de ellos. Así las cosas, el día 22 de septiembre del 2020, la administración de la copropiedad informó que, junto con el revisor fiscal, la estudiaría, para verificar la procedencia; aun así, también, fue negada por el revisor fiscal, el día 23 de septiembre del 2020.

Empero, sí, se llevó a cabo la asamblea extraordinaria de copropietarios, la cual, fue virtual y, a su vez, quien, prestó el servicio tecnológico, para su realización, fue la empresa VECINDAPP., los días 22 de septiembre del 2020 y, posterior, el día 25 de septiembre del 2020. La primera, fracasó por falta de quórum y, a la segunda, sí, se llevó a cabo, pero, sin cumplir los ritos legales, por cuanto en ambos casos, no fueron convocados todos los copropietarios de la propiedad horizontal, entre ellos, la parte accionante, DUARTE ALBERTO ALZAMORA LARA.

- II. Varias de las personas que participaron en la asamblea de copropietarios no eran propietarios ni tenían poder para ello, pero, participaron con voz y voto en la misma.

El día 25 de septiembre de 2020, nuevamente la empresa VECINDAPP, se encargó de brindar el soporte técnico para que se realizara dicha asamblea, pero con el agravante que en ninguna de las dos asambleas citó al 100% de los propietarios, es

más, no envió ningún correo o código de acceso para participar en dicha asamblea por lo menos, al administrador o al revisor fiscal y por supuesto mucho menos al demandado, DUARTE ALBERTO ALZAMORA LARA.

Al no convocar al revisor fiscal, al administrados y mucho menos al consejo de administración, no hubo manera de constatar que los participantes en dicha asamblea eran o no propietarios y mucho menos se pudo constatar que los que participaban como representantes de los propietarios tuviesen un poder legalmente otorgado para participar en la asamblea tal y como efectivamente sucedió, en varios casos como el del apartamento 801, que quien participa no es ni propietario, ni representante de la propietaria real, lo cual, raya en los linderos del derecho penal e igualmente sucedió con el apto 516 y con un 30% de los supuestos representantes de los propietarios que participaron en la asamblea y que manifiestan actuar con poderes que nunca se publicaron o se han presentaron.

Realizada ambas asambleas, procedieron a presentarse de manera agresiva a las oficinas de la administración, con el ánimo de solicitar las llaves de las oficinas de la administración y la entrega de los cargos, fue desde ese momento que, la parte demandante, DUARTE ALBERTO ALZAMORA LARA, y, a su vez, muchos propietarios, se enteraron que hubo una asamblea extraordinaria, lo cual, pone en riesgo el buen funcionamiento de la copropiedad, pues, pretender ser administrada por personas elegida por una minoría que, se reunió de manera clandestina y que sin tener en cuenta que, no se había convocado a todos los propietarios arbitrariamente procedieron a legislar sobre los intereses de la copropiedad.

En virtud de lo anterior, la parte demandante, DUARTE ALBERTO ALZAMORA LARA, deprecian las siguientes,

3. PRETENSIONES:

PRIMERO: se declare la nulidad y cese de los efectos del acta de asambleas de copropietario de la propiedad horizontal del edificio el CONQUISTADOR, realizada en fecha 25 de septiembre del 2020.

SEGUNDO. Que se condene en costas, gastos y agencias en derecho a la parte demanda.

4. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:

La parte demandada, LA COPROPIEDAD EDIFICIO EL CONQUISTADOR, no procedió a contestar la demanda.

5. ACTUACIÓN PROCESAL:

La parte demandante, DUARTE ALBERTO ALZAMORA LARA, presentó demanda de impugnación de acta de asamblea de propietario de fecha 30/10/2020 8:52:44 a.m., correspondiéndole al Juzgado Séptimo Civil del Circuito de la ciudad de Cartagena de indias. De ahí que, mediante auto de fecha 06 de noviembre del 2020, se inadmitió y, a su vez, luego de ser subsanada, el día 18 de enero del 2021, se admitió.

El día 01 de marzo del 2021, la parte demandada, LA COPROPIEDAD EDIFICIO EL CONQUISTADOR, presentó memorial poder especial y, paralelo a ello, recurso de

reposición en subsidio de apelación, contra el auto que, decretó la medida de suspensión de acta de asamblea de copropietarios, el cual, le fue resuelto favorable a su interés, mediante auto de fecha 03 de agosto del 2021.

La parte demandante, DUARTE ALBERTO ALZAMORA LARA, nuevamente, solicitó la medida, el cual, a través del auto de fecha 02 de marzo del 2022, el despacho, negó la misma y, a su vez, dio por no contestada la demanda; aun así, la parte demandada, LA COPROPIEDAD EDIFICIO EL CONQUISTADOR, presentó recurso de reposición en subsidio de apelación, la cual, también, fue negada mediante auto de fecha 25 de julio del 2022, inclusive, la decisión fue objeto de revisión por parte del H. T. SUPERIOR DEL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS, en sede constitucional, como corolario de la acción de tutela, presentada por los demandados, LA COPROPIEDAD EDIFICIO EL CONQUISTADOR, la cual, fue negada, mediante sentencia de primera instancia de 22 de agosto del 2022, por guardar el debido proceso.

Por lo tanto, el despacho, se percata que, no hay pruebas por decretar ni practicar. En consecuencia, siguiendo los pormenores del numeral 2° del artículo 278 del CGP., y habiendo escuchado las partes, cuidando, celosamente, el debido proceso, el despacho, procederá a dictar sentencia anticipada.

6. PROBLEMA JURÍDICO:

El despacho entrará a determinar, sí o no se encuentra colmados los presupuestos de la demanda. Por lo tanto, determinará sí o no el acta de asamblea impugnada es contraria a la ley o los estatutos o reglamento de socios.

7. TESIS DEL DESPACHO:

El despacho concluye que, se encuentra probado los tópicos la declaratoria de nulidad del acta de asamblea de fecha 25 de septiembre del 2020, por ser contrario a la ley.

Por lo tanto, una vez escuchado todas las partes que litigan en el proceso de marra y, paralelo a ello, recaudada todo el material probatorio, arrimado oportunamente al expediente, el despacho, procederá a dar las razones de la decisión como a continuación se dispondrá:

CONSIDERACIONES:

EN CUANTO A LA SENTENCIA ANTICIPADA EN EL CODIGO GENERAL DEL PROCESO.

De acuerdo con el inciso 2° del artículo 278 del Código General del Proceso, señala que *“En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:*

1.....

2. *Cuando no hubiere pruebas por practicar...”*

De la norma transcrita se tiene que una vez el Juez advierta que no habrá debate probatorio, tiene el deber de proferir sentencia definitiva, sin realizar otro trámite alguno, es decir, el juez una vez tenga claridad fáctica de los hechos, dictara la condigna sentencia anticipada.

No se pierda de vista que, el objeto de la ley no fue otro distinto a adoptar medidas encausadas a descongestionar los despachos y, a ese propósito apunta la sentencia anticipada, debido a que, en efecto, si el juez de manera antelada encuentra que tiene el material contundente para fallar, no necesita esperar hasta lo último para fallar de fondo.

Por todo lo anterior considera el Despacho que el presente caso resulta acorde con el espíritu del legislador, para proceder a dictar sentencia anticipada.

Sobre los **PRESUPUESTOS PROCESALES** exigidos por la ley para la validez formal y existencia del proceso (**COMPETENCIA, CAPACIDAD PARA SER PARTE, CAPACIDAD PROCESAL y DEMANDA EN FORMA**) se hallan estructurados a cabalidad en el presente proceso, razón por la cual el Juzgado no se detiene en su análisis, lo que sería procedente de faltar alguno de ellos. Comencemos, pues, el estudio del caso.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Pues bien, primeramente, es dable tener en cuenta que conforme el artículo 38 de la ley 675 de 2001, la asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de ley y consagra las funciones de la misma.

Por su parte, tanto en la sentencia T-035 de 1997, como en la C318 de 2002, la Corte Constitucional advierte que el reglamento de propiedad horizontal “constituye un negocio jurídico mediante el cual las partes, en condiciones de igualdad, pactan libremente las estipulaciones correspondientes y deciden sobre los derechos disponibles”. En ese mismo sentido, la Corte Suprema de Justicia en providencia de 1 de marzo de 2012, proferida dentro del expediente 2011- 01683-00 consideró que “...el sometimiento de un determinado edificio, conjunto o unidad a dicha ley, así como el reglamento que habrá de regir a la propiedad horizontal creada, nacen del acuerdo de voluntades de los propietarios de áreas individuales, plasmado en un contrato que al elevarse a escritura pública e inscribirse en el Registro de Instrumentos Públicos constituye una persona jurídica (artículo 4, Ley 675 de 2001)”.

Ergo, la naturaleza jurídica del reglamento de propiedad horizontal y administración corresponde a la de un contrato bilateral, cuando hay consenso entre los copropietarios debidamente elevado a escritura pública registrada en la oficina pertinente, momento a partir del cual evidencia el norte normativo al cual deberán ceñirse los propietarios que conforman la propiedad horizontal, siempre y cuando, claro está, dicho reglamento no riña contra la constitución y la ley. El artículo 4 de la ley 675 de 2001 reza: “Un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley.” A su vez el artículo 5º ibidem consagra el contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal, así: “La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo:

(...) Además de este contenido básico, los reglamentos de propiedad horizontal incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de esta ley y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento del edificio o conjunto.”

Por tanto, es dable en este momento referirnos a los órganos que rigen (dirigen y administran) la persona jurídica que nos ocupa y, para ello, diremos que corresponde

a la asamblea general de propietarios, al Consejo de Administración, si lo hubiere, y al administrador del edificio o conjunto.

Así mismo, es menester entender que la asamblea general se encuentra constituida por los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en la mencionada ley (675/01) y en el reglamento de propiedad horizontal

Luego, entonces, 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 (artículo 37 Ley 675/01). Dicho coeficiente de copropiedad, de conformidad con el artículo 25 de la ley en cita, se encuentra señalado en el respectivo reglamento de Propiedad Horizontal. Así las cosas, 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 la misma manera, el art. 38 de la Ley 675 de 2.001 establece que:

“La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:

1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados, y fijarle su remuneración.

2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador.

3. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para períodos de un año, en los edificios o conjuntos de uso residencial.

4. Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso.

5. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un año.

6. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal.

7. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común.

8. Decidir la reconstrucción del edificio o conjunto, de conformidad con lo previsto en la presente ley.

9. Decidir, salvo en el caso que corresponda al consejo de administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

10. Aprobar la disolución y liquidación de la persona Jurídica.

11. *Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la presente ley.*

12. *Las demás funciones fijadas en esta ley, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal.*

PARÁGRAFO. La asamblea general podrá delegar en el Consejo de Administración, cuando exista, las funciones indicadas en el numeral 3 del presente artículo.

Con respecto a las reuniones de la Asamblea General, la referenciada ley es clara al ordenar que dicho órgano se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.

También expresa que ella se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad. Toda convocatoria debe hacerse mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Igualmente hay que considerar que en tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este. La convocatoria contendrá además una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes.

Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo. Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Las mayorías superiores previstas en los reglamentos se entenderán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada.

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.

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.

Y de conformidad con el "ARTÍCULO 49. Del C.Co., 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. La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen. Exceptuándose 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".

Ahora bien, se alega en este proceso que, el acta de asamblea impugnada es contrario a la ley y al reglamento de copropiedad del edificio. Por lo tanto, el despacho, procederá a la verificación de los presupuestos del caso, para determinar, sí o no se cumple con los presupuestos exigidos por la ley para la validez de susodicha acta.

Es significativo precisar que lo impugnables son las decisiones de la asamblea, no el acta, dado que el acta sujeta varias decisiones, y no obstante todas puedan ser impugnadas, puede que la impugnación progrese sobre algunas lo que no contraría la validez de las otras; aun así, se plantea en el caso del asunto la declaratoria de la nulidad de la totalidad de las decisiones del acta de Asamblea extraordinaria de copropietarios de la copropiedad edificio "EL CONQUISTADOR" realizado en fecha 25 de septiembre del 2020, el cual, es, perfectamente, válida para el estudio.

En esta instancia procesal, el despacho, se ocupará en determinar si efectivamente se daban o no los presupuestos para declarar la nulidad los puntos aludidos del **ACTA DE ASAMBLEA**, tal como fue pedido por el actor. En este orden de ideas, esta judicatura, como primera medida debe estudiar la legitimación del accionante para accionar contra tal virtud.

Los legitimados para impugnar o demandar un acto o decisión de una asamblea son tres personas, I. El administrador de la copropiedad, II. El revisor fiscal y III. Cualquiera de los copropietarios, tal como lo preceptúa el artículo 49 de la ley 675 de 2001. Luego entonces, una vez revisado los pormenores del caso, se observa que, la parte demandante, DUARTE ALBERTO ALZAMORA LARA, es propietario del inmueble del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 060- 1580, tal como lo dispone el certificado de libertad y tradición del mismo, el cual, hace parte de los bienes que se encuentra sujetos a propiedad horizontal de la COPROPIEDAD EDIFICIO EL CONQUISTADOR.

Es por ello por lo que, en primera medida, se puede afirmar que, la parte demandante, DUARTE ALBERTO ALZAMORA LARA, tiene legitimación activa para accionar contra la parte demandada, LA COPROPIEDAD EDIFICIO EL CONQUISTADOR.

Por otro lado, atendiendo a la normatividad impuesta en la misma disposición indicada, se observa que, al analizar el estudio de admisibilidad de la demanda, se encontró probado que, la misma fue presentada dentro del término indicado por la ley, para la inoperancia de la caducidad, toda vez que, fue presentada el 30/10/2020 8:48:00 a.m., es decir, dentro de los dos meses de haberse llevado a cabo la asamblea, la cual, se realizó el día 25 de septiembre del 2020, tal como lo dispone el artículo 382 del CGP.¹

Por lo que, la demanda fue presentada en tiempo, por lo que, se procederá al estudio de fondo de las pretensiones, como a continuación se expondrá:

Ahora bien, las preguntas claves por resolver serían, primero, ¿Fue convocada la asamblea extraordinaria de copropietarios de la propiedad horizontal EL CONQUISTADOR, realizada en fecha 25 de septiembre del 2020, con forme a la ley o a los estatutos y reglamentos de propiedad horizontal de la misma? Y, segundo, ¿Cumplió la asamblea de copropietarios de la propiedad horizontal EL CONQUISTADOR, realizada en fecha 25 de septiembre del 2020, con el quorum necesario para la deliberación y toma de decisiones, conforme a la ley o a los estatutos y reglamentos de propiedad horizontal de la misma?

Así las cosas, teniendo en cuenta lo anterior, así como los reproches dirigidos a cuestionar el acta de asamblea, y precisando que la pretensión perseguida por la demandante en este estado procesal, *es la declaratoria de nulidad del Acta de Asamblea mencionada*, es necesario en primer lugar recordar, lo siguiente:

En términos ***generales nulidad*** es la carencia de valor, falta de ineficacia, la ilegalidad absoluta de un acto o la inexistencia, la incapacidad, la ineptitud de personas inhábiles. Ello en cuanto al fondo de los motivos de la nulidad de los actos. El gesto de los actos jurídicos debe relacionarse con elementos que estén en el comercio, o que por un motivo especial no se hubiesen podido clasificar como objetos de algún acto jurídico, o hechos que sean imposibles, ilícitos, contrarios a las buenas costumbres o prohibidos por las leyes o que se opongan a la libertad de las acciones, de la conciencia, o que perjudiquen los derechos de un tercero.

Los efectos de la nulidad declarada judicialmente consisten en que las cosas vuelvan al mismo o igual estado en que se encontraban antes del acto anulado; es decir, que la declaratoria conlleva a enmendar intereses de carácter general de orden social, para estar en el campo de la nulidad absoluta, que es el interés público. Si el interés es de carácter particular el efecto de esa nulidad es relativo. La nulidad absoluta es la de aquel acto que carece de todo valor jurídico, con excepción de las reparaciones y consecuencias, que por ilícito o dañoso puede originar.

Entonces podemos decir que la declaratoria de nulidad está dirigida siempre a la restitución de la libertad de los principios del derecho fundamental, a la libertad contractual, porque se ratifica la libertad individual estableciendo las normas de derecho. Por otro lado, hay que entender que cuando el acto o los actos van contra la moral, buenas costumbres, o cuando el acto hace fraude a la ley, entonces lleva el vicio que afecta la legalidad del negocio jurídico.

¹ 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. Si se tratare de acuerdos o actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de la inscripción.

Para que la nulidad produzca sus efectos como tal debe ser declarada judicialmente. Dicha declaratoria de nulidad hace tránsito a cosa juzgada. Esto quiere decir que mientras no se declare nulo, el acto o contrato está produciendo los efectos legales, es decir, que se presume que ellos están ajustados a la ley.

Indica el artículo 37 de la ley 675 lo siguiente:

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.

En cuanto a las fases de todo el estadio de la asamblea de copropietarios, podemos encontrar las siguientes: 1.- Fase de convocatoria. 2.- Fase de constitución formal del acto. 3.- Fase de deliberación. 4.- Fase de votación o resolución. 5.- Fase de documentación de la deliberación y resolución de los puntos tratados.

Ahora bien, la Asamblea de fecha 25 de septiembre del 2020, corresponde a una reunión de segunda convocatoria, extraordinaria, tal como quedó plasmado en el contenido de la misma, veamos que nos dice la Ley 675 de 2001, al respecto:

“Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.

PARÁGRAFO 1o. *Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este.*

PARÁGRAFO 2o. *La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes.”*

Para iniciar una asamblea extraordinaria se requiere un número plural de copropietarios que represente más de la mitad de los coeficientes de la propiedad, es decir el 51%, es por ello que, el artículo 45 de la disposición citada indica lo siguiente:

“ARTÍCULO 45. *Quórum y mayorías. Con excepción de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 41, la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión.*

Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Las mayorías superiores previstas en los reglamentos se entenderán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada.

Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas.”

El artículo 42 de la ley 675 de 2001 prevé la posibilidad de realizar reuniones no presenciales de la asamblea de copropietarios en los siguientes términos:

«Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la asamblea general cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el revisor fiscal de la copropiedad.

PARÁGRAFO. Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca, como fax, grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora en que lo hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios.»

CASO BAJO ESTUDIO

Una vez revisado el acta de asamblea de fecha 25 de septiembre del 2020 y, a su vez, las normas que rigen las disposiciones legales del caso, el despacho, procederá a resolver los interrogantes planteados, como a continuación se expondrá:

Primero, ¿La convocatoria extraordinaria de asamblea de copropietarios de primera y segunda se halla bien/mal convocada? Y, ¿Sí o no participaron en la asamblea de copropietarios persona sin ser propietarios de inmuebles sometido a la propiedad horizontal, aunque no tenían poder para ello, con voz y voto en la misma?

Empero, antes de llegar a las respuestas de las anteriores preguntas, se debe determinar, de forma sucesiva y consecucional, los siguientes tópicos, que a continuación se indicaran.

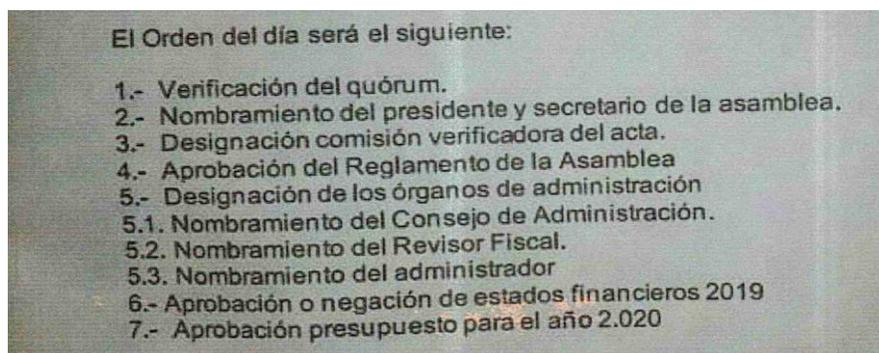
- I. Establecer si se convocó la asamblea extraordinaria con antelación a los términos establecidos por la ley.
- II. Establecer quienes son los propietarios de los inmuebles de la copropiedad junto con el coeficiente de los mismo.
- III. Determinar sí las personas que, solicitaron la convocatoria de asamblea extraordinaria ascendían al veinte por ciento (20%) del coeficiente de todos los inmuebles de la copropiedad.
- IV. Si se cumple la anterior condición, determinar si fue notificado en debida forma la parte demandante, DUARTE ALBERTO ALZAMORA LARA, para la celebración de la asamblea extraordinaria de copropietarios.
- V. En consecuencia, si a falta de quorum, determinar si la segunda convocatoria extraordinaria se encuentra notificada en debida forma.
- VI. Si se cumplía el quorum para la toma de las decisiones que, se aprobaron en la asamblea de copropietarios.

Debemos recordar que al tenor de lo establecido en el artículo 167 del CGP., es deber de las partes demostrar el supuesto de hecho de las normas que buscan el efecto jurídico de sus pretensiones, y que el Juez, según el art. 164 de esta misma obra, debe producir proveídos, con base en las pruebas legal y oportunamente aportadas al proceso. Se trata entonces, de establecer si se dan los presupuestos de hecho y de derecho que permitan al fallador acatar o por el contrario desestimar las

pretensiones incoadas en la demanda, lógicamente apoyados en la regla de la sana crítica probatoria que nos proporciona la jurisprudencia y doctrina con las pautas orientadoras de la ley.

Examinado el material probatorio que, reposa en el expediente y junto con los argumentos de las partes, ambos recopilado a lo largo y ancho del proceso, el despacho, debe afirmar categóricamente que, la asamblea de copropietarios que, se estudia, no se encuentra ajustado a derecho, por las siguientes razones que, a continuación, se expondrá:

Antes de entrar en el fondo del objeto del litigio, es saludable señalar que la convocatoria extraordinaria tiene asidero cuando se ostenten escenarios por imprevistos o urgentes que se escapan de la potestad de administradores (gerentes o junta directiva). Se convoca porque es necesario tomar decisiones que solo pueden ser atribuidas por el máximo órgano social (asamblea de accionistas o junta de socios). La pregunta problema sería ¿Los puntos del día era imprevistos o urgentes para llevar a cabo la convocatoria de la asamblea extraordinaria? La respuesta es: ¡No!



Lo anterior, por cuanto, los asuntos que, se ventilaron en la asamblea extraordinario de copropietarios no tiene el carácter de urgente o imprevistos, ni siquiera justifican el por qué, sí, lo son, contraviniendo lo dispuesto en el inciso 2º del artículo 39 de la ley 675 del 2001.²

Luego entonces, el cambio del personal administrativo y demás aludidas, no son, en principio, decisiones urgentes, inminentes o un imprevisto, por el contrario, por lo general, son proposiciones que, perfectamente, se ventilan cada año, con la asamblea ordinaria, y es que, no toda moción debe llevarse en la convocatoria de asamblea extraordinaria, pues, éstas están atribuidas para cuestiones de emergencia, porque, si no fuera así, esto implicaría un gasto excesivo de presupuesto para convocar a la asamblea para cuestiones que, perfectamente, como se itera, pueden llevarse cada año en la asamblea ordinaria.

Pero más allá de lo anterior, y ya entrando en el debate sobre el fondo del litigio, otro aspecto más relevante aún, que, se avizora con la convocatoria es que, la misma se encuentra mal efectuada, por cuanto, si bien, no se exponen los motivos de la urgencias de las proposiciones y, a su vez, como quiera que, la ley no dispone tiempo de antelación para la citación y convocación a la asamblea extraordinaria, por analogía, los autores doctrinales, concuerdan que, debe tomarse el término para la convocatoria ordinaria y, en este caso, más, cuando las cuestiones no son urgentes.

² Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.

O si, por el contrario, se requiera un menor tiempo precisamente por la urgencia por la necesidad de la asamblea, se motive tal circunstancia. En consecuencia, se pretermitió el término de antelación que, dispone la norma, el cual, es 15 días calendario.

Es por ello por lo que, el numeral 1° del artículo 39 de la ley 675 del 2001 señala que,

“La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.”

En efecto, examinado el material probatorio se observa que, se realizaron por parte de la convocante, 3 convocatorias para la misma fecha, siendo la primera, notificada el día 11 de septiembre del 2020, quien, anunció que, debía llevarse el 22 de septiembre, es decir, por fuera de los quince (15) días calendario, inclusive, la misma no cumplió los pormenores legales para ser convocada.

Además, se realiza una segunda convocatoria que se notificó el día 13 de septiembre del 2020 y, luego que el Revisor Fiscal indicara las falencias de tal convocatoria, se hace la tercera convocatoria que ocurrió el día 19 de septiembre del 2022, ambos por fuera de los términos previos en la ley anterior, ya que siempre se insistió en la misma fecha para llevarla a cabo, el 22 y 25 de septiembre de 2020.

Es decir, en vez de reprogramarse la asamblea de copropietario para que, la convocatoria fuera notificada con antelación a quince (15) días calendarios, se insistió en la misma fecha, o sea, trasgrediendo la ley en cita.

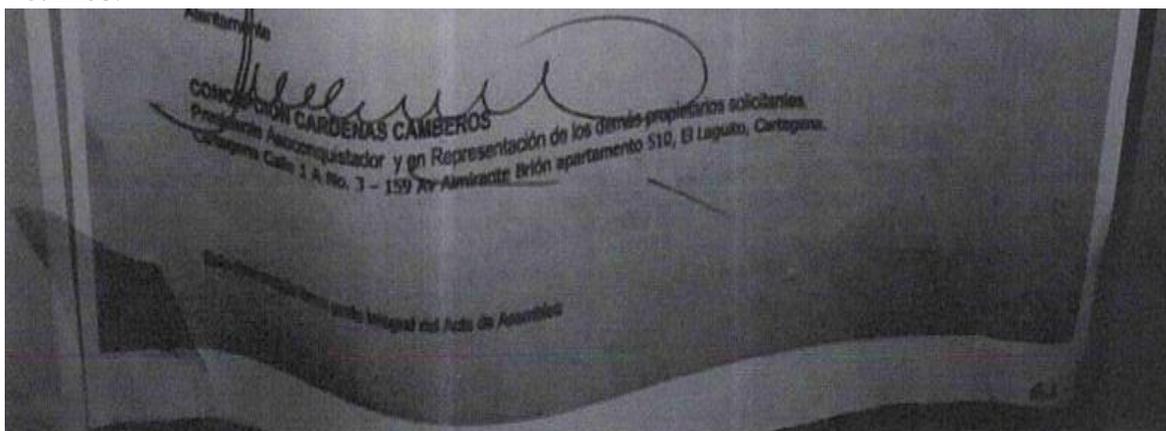
Por otro lado, es preciso traer a colación cuales son los requisitos de toda convocatoria a una asamblea, sea ordinaria o extraordinaria:

- Debe ser realizada por quienes de acuerdo con el reglamento de copropiedad y la ley están facultados para ello.
- Debe utilizarse el mecanismo o medio fijado en el reglamento de copropiedad y en la ley para hacerla con los requisitos mínimos de contenido de acuerdo con el tipo de reunión.
- El tiempo de antelación de la convocatoria frente a la reunión exigido por la ley puede ser ampliado por el reglamento de copropiedad pero nunca disminuido ya que se trata de un plazo mínimo.

Para verificar el primer punto, recordemos que la convocatoria a asamblea extraordinarias se hará por el administrador, el consejo de administración, el Revisor Fiscal o por un numero plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.

Al respecto, es de examinar que, la convocatoria es suscrita por la asociación de propietarios asoconquistador, quien, a la luz de marco probatorio de la plenaria del expediente, la misma no es copropietaria de la persona jurídica de la Copropiedad Edificio el Conquistador, además, quien suscribe la convocatoria como persona natural es solo una propietaria, la señora CONCEPCION CARDENAS CAMBEROS,

más no el 24% de copropietarios que se señala en el cuerpo de la convocatoria, veamos:



Inclusive, en la convocatoria de fecha 19 de septiembre, cuando se corrige la falencia de suscripción de la convocatoria, primero, no se acredita que las firmas en su totalidad correspondan a copropietarios, segundo, que las firmas de los copropietarios sumen el 20% o quinta parte del coeficiente de la copropiedad, y ni siquiera, si en gracia de discusión se aceptase que, si lo cumplen, ya estaban a escasos 3 días de la fecha convocada, vulnerando el termino mínimo de anticipación, tal como ya se analizó.

En este orden de ideas, queda claro que la convocatoria no fue realizada por quienes de acuerdo con el reglamento de copropiedad y la ley estaban facultados para ello y además, que el tiempo de antelación de la convocatoria no fue el señalado por la ley analógicamente para la asamblea ordinaria, ni se justificó la urgencia del porque debía ser menos tiempo; lo cual serían razones suficientes para dar al traste con la eficacia de las decisiones tomadas en el asamblea extraordinaria impugnada.

Sin embargo, es preciso igualmente traer a colación que no se demostró que, la parte demandada, COPROPIEDAD HORIZONTAL EL CONQUISTADOR, haya notificado en debida forma al demandante, DUARTE ALBERTO ALZAMORA LARA, primero, teniendo el accionado la oportunidad para aportar las pruebas de su defensa, no lo hace y, segundo, siendo una negación indefinida, le corresponde la carga de la prueba a la parte demandada, COPROPIEDAD HORIZONTAL EL CONQUISTADOR, desmantelar probatoriamente que, aquel, sí, se encontraba debidamente, notificados en la ultima dirección informada a la administración, como lo manda el parágrafo primero del artículo 39 de la ley antes citada.³

La pregunta que, en ese orden, se plantea el despacho es la siguiente: ¿Cómo determina esta judicatura, si el demandante se encuentra debidamente notificado de la convocatoria, en la última dirección registrada⁴ por el actor? Y es que, siendo carga del demandado, COPROPIEDAD HORIZONTAL EL CONQUISTADOR, no se aportó copia del libro de residentes y propietarios, donde conste la información

³ Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este

⁴ **PARÁGRAFO 1o.** Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este.

antes dicha, o el reglamento de la propiedad horizontal donde se dispusiera algo distinto a este respecto, teniendo la carga para hacerlo, presumiendo la confesión por el silencio de la parte demandada.⁵, inclusive, cuando se sabe, por el acta de asamblea que, la parte demandante, DUARTE ALBERTO ALZAMORA LARA, no fue copropietario disidente, sino ausente.

Con lo anterior, queda plenamente demostrado que, el acta de asamblea extraordinaria de copropietario objeto de estudio, no se encuentra conforme a derecho, de por, sí, trasgrede la normatividad de la ley 675 del 2001, específicamente, el artículo 39 de la misma disposición. Por lo tanto, hace innecesario, seguir estudiando el contenido del acta atacada, debido a que, el vicio se encuentra al principio de la misma, es decir, en la etapa de la convocatoria, lo que traería como consecuencia que, el resto, corriera con la misma suerte.

Corolario de lo visto, se concluye que los reparos del demandante, están llamados a la prosperidad, pues se vislumbra la prosperidad de las acusaciones de la demanda en contra del Acta de Asamblea de fecha 25 de septiembre del 2020, y por ende se abre paso a la declaratoria de la ineficacia de la misma.

EN VIRTUD DE LO EXPUESTO EL JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY.

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR la ineficacia de la decisión de la Asamblea General de copropietarios de la COPROPIEDAD EDIFICIO EL CONQUISTADOR, contenida en el Acta de asamblea de fecha 25 de septiembre del 2020, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: De ser el caso, por secretaria, ofíciase informando esta decisión a la Alcaldía Distrital de Cartagena de Indias para lo de su competencia.

TERCERO: Condénese en costas a la parte demandada a favor de la parte demandante. Líquidense por la secretaria del despacho de acuerdo con lo establecido en el artículo 366 del C.G.P. Señálese como agencias en derecho la suma de cinco (5) SALARIOS MINIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES, de conformidad con el (ACUERDO No. PSAA16-10554 agosto 5 de 2016, expedido por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura).

CUARTO: ARCHÍVESE la demanda una vez ejecutoriada esta providencia.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE:

⁵ La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto.

Firmado Por:
Juan Carlos Marmolejo Peynado
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 007
Cartagena - Bolivar

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: **e0ff4979849e506eb1de68c11983ed26487b030d8d59df6445121078b050fc16**

Documento generado en 16/11/2022 05:31:18 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>