

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MANIZALES
SALA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA



Magistrada Ponente:
SOFY SORAYA MOSQUERA MOTOA

Aprobado por Acta No. 105
Manizales, tres (3) de mayo de dos mil veinticuatro (2024)

I. OBJETO DE DECISIÓN

Resuelve la Corporación el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante frente a la sentencia proferida el 15 de noviembre de 2023 por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Manizales, Caldas, en el proceso verbal de impugnación de actos de asamblea, adelantado por el señor Luis Gonzaga Motato Flórez contra el Edificio Andino Propiedad Horizontal, representado legalmente por la señora Luz Stella García Gómez.

II. ANTECEDENTES

2.1. Demanda.

El demandante pidió “se ordene la impugnación” del acta No. 34 del 13 de octubre de 2022 del Consejo de Administración del Edificio Andino Propiedad Horizontal, en el punto de “proposiciones y varios”, y de la circular emitida por la administración en la misma data.

Los hechos relevantes se sintetizan así:

- El señor Luis Gonzaga Motato Flórez es propietario del parqueadero No. 21 y de la oficina No. 12A del Edificio Andino Propiedad Horizontal, última que lleva 17 años de construida con uso de oficina comercial.
- La oficina No. 12A fue adquirida en esas condiciones a través de Escritura Pública No. 3779 del 9 de junio de 2021 de la Notaría Segunda de Manizales, por compra hecha a la Asociación de Pensionados de la Chec ASOPENCHEC; entidad que a su vez la compró al Edificio Andino Propiedad Horizontal por Escritura Pública No. 1975 del 14 de octubre de 2005 de la Notaría Quinta de Manizales.
- En aquella época la administración autorizó a ASOPENCHEC para *“adicionar el 50% de ese inmueble para ampliar sus oficinas, lo cual fue avalado por todos los órganos de administración de la copropiedad”*, tolerándose durante 17 años por la

Asamblea General de Propietarios, los distintos Consejos de Administración y administradores que la oficina 12A funcionara bajo ese uso.

- El 13 de octubre de 2022 el Consejo de Administración de la propiedad horizontal se reunió, deliberando sobre el tema como consta en el Acta No. 34, luego de lo cual la administradora envió circular a los guardas de la empresa Acón Security del siguiente tenor:

“(...)” Me permito recordarles que el señor LUÍS (sic) GONZÁGA (sic) MOTATO, propietario del parqueadero 12A, es el único autorizado para ingresar a su propiedad. Por ningún motivo podrá ingresar con ninguna clase de acompañante. Si esto sucediera por favor informar directamente a la administración de dicha anomalía (...).”

- Tal determinación adolece de los requisitos legales y constitucionales dado que no se corresponde con las decisiones tomadas por el Consejo de Administración, porque en el punto de “proposiciones y varios” el acta reza textual:

“(...)” Solicitan los asistentes enviar un comunicado a los guardas de seguridad, sobre restricción de ingreso de materiales de construcción, muebles enseres y demás sin la debida autorización de la administración (...).”

- “Las decisiones tomadas NO cuentan con la evidencia de haberse realizado conforme a los principios democráticos, voto secreto o público, mayorías y minorías, ni con base en el reglamento o la ley” y tampoco encuentran apoyo en el reglamento de la propiedad horizontal (Escritura Pública No. 197 del 4 de febrero del año 1988, de la Notaría Tercera de Manizales) o en la Ley 675 de 2001, vulnerando el derecho fundamental al debido proceso y a la defensa del propietario, pues no se agotaron las vías de resolución de conflictos que prevé la normativa.

- En la susodicha oficina el demandante realiza sus actividades laborales y comerciales (comisionista de bienes inmuebles, rentista de capital - préstamos de dinero con pago de intereses corrientes y constructor independiente), las cuales están suspendidas, causándole graves perjuicios económicos.

2.2. Actuación de la parte demandada.

La convocada allegó pronunciamiento, sin embargo, mediante auto del 23 de febrero de 2023, la juez cognoscente resolvió *“incorpora[r] al expediente sin trámite alguno la contestación de la demanda allegada por fuera del término legal por la señora Luz Stella García Gómez, quien obra en calidad de representante legal del Edificio Andino Propiedad Horizontal; advirtiendo por otra parte que al escrito de contestación no se adjuntó poder para actuar ni prueba de la calidad de abogada de la administradora del Edificio.”*

2.3. Sentencia de primera instancia.

En audiencia del 15 de noviembre la a quo dictó fallo a través del cual negó las pretensiones y condenó en costas al demandante.

Empezó por señalar que de la revisión de la demanda a la luz de los artículos 186 y 190 del Código de Comercio, se puede concluir que lo pretendido es la ineficacia de las decisiones adoptadas por el Consejo de Administración del Edificio Andino Propiedad Horizontal en la reunión del 13 de octubre de 2022 y la circular emitida por la administradora; con ese preámbulo determinó que el punto a esclarecer es si se cumplieron o no los requisitos de ley para la validez de la reunión del Consejo de Administración y para las circulares de la administración, encontrando, luego de examinar las pruebas que, (i) la citación de la reunión se hizo en debida forma, el demandante confesó que fue citado pero no pudo acudir porque estaba fuera de la ciudad, la reunión fue convocada por los tres miembros elegidos por la Asamblea de Propietarios, mismos que asistieron a la sesión y se circunscribieron a los puntos del orden del día; de ahí que no se observe irregularidad en la sesión o en el acta que se derivó de ella; y (ii) en cuanto a la circular, la misma se expidió conforme a lo solicitado por varios integrantes del Consejo, esto es, enviar un comunicado a los guardas de seguridad sobre la restricción de ingreso de materiales de construcción, muebles, enseres y demás sin autorización de la administración, limitándose a materializar las decisiones adoptadas por el Consejo.

En torno a la vulneración de derechos fundamentales, conceptuó que no se presenta por la decisión del Consejo de Administración de hacer cumplir el reglamento de propiedad horizontal en lo relativo al uso que debe darse a las unidades privadas y las obligaciones que en ese sentido adquieren los propietarios, observándose que en la Escritura Pública No. 197 del 4 de febrero del año 1988 el inmueble en cuestión está identificado como “garaje número 12”. Advirtió que la Ley 675 de 2001 no derogó el reglamento sino solo en lo que sea contrario, entendiéndose que está incorporada a este y que las decisiones que se adopten en contraposición adolecen de ineficacia; concluyendo que la reunión del 13 de octubre de 2022 cumplió los requisitos de ley, por lo que no hay lugar a declarar la ineficacia de lo resuelto, y que la circular solo pretende dar cumplimiento a lo consignado en el Acta No. 34.

Explicó que no se ha restringido al propietario su derecho de locomoción porque no se está impidiendo su acceso al garaje No. 12 o su uso como tal, sino que sea utilizado como oficina o para almacenar materiales de construcción, muebles o enseres. Atinente a la libertad de profesión u oficio, el mismo demandante comentó que tiene una oficina donde ejerce su actividad y que el garaje solo lo adquirió en el año 2021, lo que sucede es que no lo ha podido vender bajo ese concepto porque la administración y el Consejo advierten a los pretensos adquirentes que es un garaje y no una oficina.

Con apoyo en tales consideraciones ultimó que las pretensiones no estaban llamadas a prosperar.

2.4. Apelación.

El extremo demandante reprochó que el asunto se resolviera aplicando el Código de Comercio cuando la norma pertinente es la Ley 675 de 2001, que no prevé la ineficacia, nulidad o inoponibilidad de las decisiones de la junta directiva sino la impugnación de las decisiones de la Asamblea General o del Consejo de Administración, figura en la que se insiste teniendo en cuenta que en el Acta No. 34

no aparece evidencia de *“haberse realizado conforme a los principios democráticos, no secreto o público, mayoría y minorías, aclaración de votos o cociente electoral.”*

En cuanto a la circular, pese a estar encaminada a obedecer las decisiones adoptadas por el Consejo de Administración, no guardó relación con estas, porque prohíbe el ingreso del propietario con cualquier clase de acompañantes; no alude al ingreso de materiales y de hecho, lo que el demandante aceptó fue haber llevado elementos de oficina, no de construcción; luego la circular debe ser impugnada porque no está en concordancia con la decisión del Consejo y mucho menos con la Ley 675 de 2001 que establece el respeto por la dignidad humana, la libertad de profesión u oficio y el derecho al trabajo, además contiene un acto discriminatorio.

Agregó que el Despacho se equivocó en su argumentación porque el uso de los bienes no está relacionado con esta litis, asunto que fue llevado ante la “Curaduría Urbana de Manizales”, donde se definió que estaba prescrita la acción para decidir sobre lo relacionado con el cambio de uso de ese parqueadero; quedándole a la propiedad horizontal la acción judicial para que allí se establezca si se está haciendo un uso adecuado o no del inmueble, considerando que de antaño, con la anuencia de la Asamblea, el Consejo y la Administración, ha sido destinado a oficina y en esas condiciones fue adquirido; en cambio se tomó un “atajo” para impedirle al dueño ingresar con acompañantes y ejercer su derecho al trabajo.

Corolario pidió la revocatoria de la sentencia para que en su lugar se acceda a las pretensiones.

III. CONSIDERACIONES

Se encuentran satisfechos los presupuestos procesales en esta acción y realizado el control de legalidad que ordenan los artículos 42 numeral 12 y 132 del Código General del Proceso, no se avizora causal de nulidad o irregularidad que invalide lo actuado u obligue a retrotraer el trámite a etapa anterior.

3.1. Delimitación del asunto a resolver.

Atendiendo a los argumentos que sustentan el recurso de apelación, se ocupará el Colegiado de discernir si los actos y las decisiones adoptadas por el Consejo de Administración del Edificio Andino Propiedad Horizontal en relación con el Garaje 12A, en reunión del 13 de octubre de 2022 asentada en el Acta No. 34, adolece de vicios que afecten su validez y la de la subsecuente circular emitida por la Administradora del Edificio; además, examinará si la mencionada circular excedió la directriz del órgano de administración.

3.2. Análisis de la validez de la decisión adoptada por el Consejo de Administración del Edificio Andino P.H., en reunión del 13 de octubre de 2022.

El señor Luis Gonzaga Motato Flórez, propietario del 50% del inmueble con matrícula inmobiliaria 100-82731, localizado en el nivel -3 del Edificio Andino, situado en la

carrera 24 con calle 22 de la ciudad de Manizales¹, impugnó el acto del Consejo de Administración de la P.H. porque (i) “[l]as decisiones tomadas NO cuentan con la evidencia de haberse realizado conforme a los principios democráticos, voto secreto o público, mayorías y minorías, ni con base en el reglamento o la ley”; (ii) “[l]a Ley 675 de 2001 y la constitución, NO permite que se concrete ésta prohibición dirigida contra mi poderdante ni tampoco existe esa prohibición generalizada a todos los copropietarios moradores de la propiedad horizontal”; y (iii) “NO respetó el derecho fundamental al debido proceso y el derecho a la defensa de mi representado, pues no agotó las vías de resolución de conflictos que establece La Ley 675 de 2001 y la constitución política colombiana.”

El conflicto planteado involucra a una propiedad horizontal, de manera que para resolverlo debe acudirse a la Ley 675 de 2001², que regula la forma especial de dominio en que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre bienes comunes, con el propósito de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica, así como la función social y ecológica de la propiedad³.

De acuerdo con ese régimen, la dirección y administración de la propiedad horizontal corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración, si lo hubiere, y al administrador del edificio o conjunto⁴; previéndose como mecanismo de revisión de las decisiones tomadas por los órganos colegiados la acción de impugnación, reglada así:

“ARTÍCULO 49. IMPUGNACIÓN DE DECISIONES. 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.

PARÁGRAFO. Exceptúanse 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.”⁵

El inciso segundo de ese precepto, que señalaba el término de caducidad y el trámite de la acción, fue derogado por el Código General del Proceso, cuyo artículo 282, situado en el Capítulo II “Disposiciones Especiales” del Título I “Proceso Verbal”, dispone:

¹ De acuerdo con el certificado de tradición 100-82731, el señor Luis Gonzaga Motato Flórez adquirió el 50% de los derechos de dominio sobre el Garaje 12A por compra hecha a Luis Mario Molina García, mediante E.P. 8518 del 17 de diciembre de 2019 de la Notaría Segunda de Manizales, y el 50% restante a través de E.P. 3779 del 9 de junio de 2021 de la misma notaría, por compra a ASOPENCHEC. Posteriormente, vendió a Fernanda Cristine de Miranda el 50% de las cuotas de dominio, por E.P. 2312 del 7 de abril de 2022 de la Notaría Segunda de Manizales.

² “Por la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”.

³ Artículo 1.

⁴ Artículo 36.

⁵ El inciso segundo del artículo 49 fue derogado por el literal c) del artículo 626 de la Ley 1564 de 2012, en los términos del numeral 6) del artículo 627. El texto original era el siguiente: “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.”

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

En la demanda podrá pedirse la suspensión provisional de los efectos del acto impugnado por violación de las disposiciones invocadas por el solicitante, cuando tal violación surja del análisis del acto demandado, su confrontación con las normas, el reglamento o los estatutos respectivos invocados como violados, o del estudio de las pruebas allegadas con la solicitud. El demandante prestará caución en la cuantía que el juez señale.

El auto que decrete la medida es apelable en el efecto devolutivo.”

En resumen, la acción de impugnación procede respecto de las decisiones tomadas por el órgano directivo en contravención del reglamento o la ley, y no porque el socio simplemente no esté de acuerdo, pues no se trata de un recurso para meras discrepancias personales, sino una herramienta destinada a corregir desviaciones e inobservancias del orden normativo.

En cuanto a los vicios que pueden afectar las decisiones o actos de los órganos de dirección de la persona jurídica, no se contempló en la Ley 675 de 2001 un decálogo de las situaciones que puedan dar lugar a la inexistencia, ineficacia, nulidad o inoponibilidad, limitándose a señalar unos pocos casos puntuales⁶; luego para decidir en cada caso particular debe acudir a la teoría general de los negocios jurídicos.

De otra parte, como la decisión aquí impugnada fue adoptada por el Consejo de Administración de una P.H., conviene citar los artículos de la Ley 675 de 2001 que regulan la integración y el funcionamiento de ese órgano:

“**ARTÍCULO 53. OBLIGATORIEDAD.** Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados. En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.⁷

⁶ Por ejemplo, el artículo 44 tilda de ineficaces las decisiones adoptadas por comunicación escrita o en reuniones no presenciales, cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita; el artículo 45 sanciona con inexistencia las cláusulas del reglamento que prevean mayorías superiores al 70% de los coeficientes para decisiones distintas a la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, y con nulidad absoluta las decisiones adoptadas en contravención de dicha prohibición; y el 86, que estableció el régimen de transición para los edificios y conjuntos sometidos a la legislación anterior, señaló como ineficaces las decisiones que se tomaran en contravía de las normas de orden público contenidas en esa ley, si transcurrido el plazo concedido, no se habían llevado a cabo las modificaciones necesarias para ajustar los reglamentos a la nueva regulación (la Sentencia C-488 de 2002, declaró exequible parte de la norma '*en el entendido que esta disposición se aplica exclusivamente a las normas de orden público contenidas en esta ley*').

⁷ El apartado subrayado fue declarado exequible por la Corte Constitucional en la Sentencia C-318-02 de 2 de mayo de 2002, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltrán Sierra, '*bajo el entendido de que los moradores no propietarios de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán ejercer ante las autoridades internas del mismo el derecho de petición, así como el de ser oídos en las decisiones que puedan afectarlos, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia.*'; '*Igualmente, se declara la exequibilidad de las normas acusadas bajo el entendido de que, cuando se trate de la imposición de sanciones por parte de las*

Para edificios o conjuntos de uso residencial, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.”

“ARTÍCULO 54. QUÓRUM Y MAYORÍAS. El consejo de administración deliberará y decidirá válidamente con la presencia y votos de la mayoría de sus miembros, salvo que el reglamento de propiedad horizontal estipule un quórum superior, con independencia de los coeficientes de copropiedad.

“ARTÍCULO 55. FUNCIONES. Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.”

En este caso se trata de una P.H. de naturaleza mixta⁸, constituida mediante la Escritura Pública No. 197 del 4 de febrero de 1988 otorgada en la Notaría Tercera de Manizales, cuyo reglamento contempla en el artículo 26 que “[l]a administración del inmueble se hará a través de los siguientes órganos: 1) Asamblea de Copropietarios; 2) Consejo de Administración; 3) Administrador; 4) Auditor o Revisor Fiscal”. En particular, sobre el Consejo de Administración estipula:

“ARTICULO (sic) 33.- DEL CONCEJO (sic) DE ADMINISTRACION (sic).- El concejo (sic) de administración estará compuesto mínimo por 3 miembros con sus respectivos suplentes numéricos, principales y suplentes pudiendo ser reelegidos indefinidamente por la Asamblea, el período del Concejo (sic) de administración será de un año y empezará a contarse a partir de la fecha en que se efectúa la elección por la Asamblea. El Concejo (sic) sesionará ordinariamente por lo menos una vez cada mes, previa convocatoria del Administrador y extraordinariamente a solicitud de su presidente al Administrador, actuará como secretario el Administrador, quien hará las citaciones para las reuniones ordinarias o extraordinarias en atención a orden del Presidente. Las decisiones del Concejo (sic) se tomarán por mayoría de votos y no podrá sesionar con un número menor de dos miembros principales o suplentes, reunidos conforme lo dispone el reglamento. De todas las decisiones tomadas por el Concejo (sic) se dejará constancia en un libro especial de actas suscritas por el Presidente y el Secretario.- FUNCIONES Y ATRIBUCIONES DEL CONCEJO (sic) DE ADMINISTRACION (sic).- 1) Designar al Auditor o Revisor Fiscal, fijarle su remuneración, removerlo por causas justas y supervisar sus funciones; 2) Llevar la iniciativa a la asamblea acerca del reglamento del uso de los bienes comunes y de las modificaciones a la forma y goce de los mismos; 3) Proponer a la asamblea la realización de programas de mejoras de obras y reparaciones o la reconstrucción parcial del edificio y la forma de distribución del aporte del costo entre los propietarios; **4) Vigilar la administración del edificio y dictar los reglamentos internos tendientes a que se mantengan el orden y el aseo así como la armonía entre los ocupantes del edificio;** 5) Autorizar al Administrador para designar apoderados judiciales o extrajudiciales, para las actuaciones en que se requiere la intervención de profesionales o especialistas; 6) rendir anualmente a la asamblea un informe de labores; 7) Autorizar previamente al Administrador para todos los actos de carácter extraordinario o urgente que concurrieren en el curso de cada ejercicio; 8) examinar y aprobar en primera instancia las cuentas el balance o informes que han de pasar la consideración de la Asamblea y proponer

autoridades internas del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, habrá de respetarse y garantizarse a los no propietarios el ejercicio del derecho de defensa’.

⁸ El artículo 3 de la Ley 675 de 2001, contiene la siguiente definición: “Edificio o conjunto de uso mixto: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular tienen diversas destinaciones, tales como vivienda, comercio, industria u oficinas, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.”. De acuerdo con la E.P. de constitución de la P.H., el Edificio Andino consta de 37 garajes, un local para notaría, 13 locales comerciales, 26 oficinas, 2 depósitos y 14 apartamentos para vivienda.

las determinaciones que se estimen más acertadas en relación con saldos y con utilidades extraordinarias para mejorar la propiedad común; 9) autorizar en cada caso al Administrador para celebrar contratos en cuantía superior a CIEN MIL PESOS M.CTE. (\$100.000.00) no incluidos en el presupuesto anual de gastos; **10) decidir y dar orden el Administrador para iniciar acciones judiciales pertinentes a la comu- (sic) o consorcio de propietarios del inmueble por razón de régimen de propiedad horizontal**; 11) definir sobre su transacción o sometimiento a un Tribunal de arbitramento según el caso; 12) Convocar por conducto del Administrador a las Asambleas extraordinarias; 13) ejercer las funciones que le delegue la Asamblea y cumplir y hacer cumplir las prescripciones de ésta; 14) Aprobar o improbar los balances mensuales que le presente el administrador en los primeros diez (10) días de cada mes; **15) En general ejercer todas aquellas funciones que no están adscritas a otros organismos o funcionarios administrativos.- PARAGRAFO (sic).** No podrá ser elegido miembro del Concejo (sic) administrativo quien no sea copropietario del inmueble. Quien fuere elegido no reuniendo esta condición o la perdiese con posterioridad a la elección no podrá actuar y será reemplazada por el suplente por el respectivo período.” (negrilla propia).

El reglamento interno de la propiedad horizontal Edificio Andino no ha sufrido modificaciones en lo medular⁹; por consiguiente, al mismo deben entenderse incorporadas las disposiciones de orden público contenidas en la Ley 675 de 2001, según lo prevé el artículo 86 de la misma¹⁰.

Descendiendo al asunto, se tiene que el Consejo de Administración del Edificio Andino P.H. se reunió el 13 de octubre de 2022 y entre otros asuntos, trató el tema relacionado con el “parqueadero 12A” de propiedad del demandante, quien considera que las decisiones adoptadas en el punto de “proposiciones y varios” adolecen de vicios de validez porque contravienen la Constitución, la Ley 675 de 2001 y el reglamento de propiedad horizontal.

Al examinar el Acta No. 034 del 13 de octubre de 2022, se advierte que, si bien la demanda se enfocó en un apartado específico, para lograr un adecuado entendimiento del asunto es menester revisar el documento en todo lo pertinente. Se lee:

“2. Caso Parqueadero 12A

Se informa sobre el resultado de la reunión sostenida con el Señor Andrés Gómez el 9 de agosto, donde a pesar de haber solicitado el (sic) y el señor Luis Motato una reunión para exponer sus argumentos sobre la remodelación del parqueadero, el

⁹ De acuerdo con el certificado de tradición 100-82731, la E.P. 197 del 4 de febrero de 1988 fue (i) aclarada en cuanto a linderos y dimensiones a través de la E.P. 310 del 23 de febrero de 1988; (ii) aclarada respecto al cuadro de área privada de cada unidad por E.P. 356 del 2 de marzo de 1989, a su vez aclarada en cuanto al carácter de representante del compareciente, mediante E.P. 400 del 9 de marzo de 1989; (iii) aclarada en cuanto a linderos y dimensiones de algunas unidades y utilización de zona común terraza por E.P. 2096 del 16 de noviembre de 1994, a su vez aclarada en cuanto a folios y comparecientes por E.P. 2203 del 29 de noviembre de 1994.

¹⁰ “ARTÍCULO 86. RÉGIMEN DE TRANSICIÓN. Los edificios y conjuntos sometidos a los regímenes consagrados en las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, se regirán por las disposiciones de la presente ley, a partir de la fecha de su vigencia y tendrán un término de un (1) año para modificar, en lo pertinente, sus reglamentos internos, prorrogables por seis (6) meses más, según lo determine el Gobierno Nacional. Transcurrido el término previsto en el inciso anterior, sin que se hubiesen llevado a cabo las modificaciones señaladas, se entenderán incorporadas las disposiciones de la presente ley a los reglamentos internos y las decisiones que se tomen en contrario serán ineficaces. ...” (La Corte Constitucional en la Sentencia C-488 de 2002, M.P.: Dr. Alvaro Tafur Galvis, declaró exequibles los apartados subrayados en el entendido que 'estas modificaciones deben hacerse conforme a las disposiciones de los reglamentos de propiedad horizontal existentes en el momento de la vigencia de esta ley' y 'esta disposición se aplica exclusivamente a las normas de orden público contenidas en esta ley').

señor Motato no asiste. En ella explica el señor Andrés que a él le vendieron un parqueadero, por escritura de compra y venta así figura, pero que el destino de esta compra era utilizarla como su oficina personal.

Se le informa al señor Andrés que debe pedir los permisos correspondientes en planeación y curaduría para poder dejarla como oficina.

Por solicitud del señor Motato se esperaba que asistiera a la presente reunión, lo cual no sucedió y se decide entre los asistentes continuar con los procesos.

Informa la administradora que ya solicitó a Planeación y a la Inspección Quinta Urbana, iniciar el proceso para que la utilización del parqueadero sea como parqueadero. Además se enviaron comunicados a los guardas de seguridad para no dejar ingresar inmuebles (sic) ni personas a dicho parqueadero, de acuerdo a lo acordado por los asistentes.

Solicitan los asistentes enviar un nuevo comunicado a planeación especificando las remodelaciones que realizó el señor Motato al parqueadero.

Así mismo (sic) informa que se le notificó al señor Motato sobre la irregularidad del parqueadero y que su deber como propietario era darle el uso que figura en el reglamento del edificio y a las escrituras de compra y venta.

(...)

4. Propositiones y Varios.

- Solicitan los asistentes enviar un comunicado a los guardas de seguridad, sobre la restricción de ingreso de materiales de construcción, muebles, enseres y demás sin la debida autorización de la administración. (...)"

El acta está suscrita por todos los asistentes, esto es, los tres miembros del Consejo de Administración y la administradora. Los primeros, señores Román Bustos Quintero¹¹, Luis Alfonso Alzate¹² y Juan José Gómez¹³ fueron elegidos por la Asamblea de Propietarios el 24 de marzo de 2022, según consta en el Acta No. 009 arimada; es decir que para la data de la reunión cuestionada transcurría el periodo de un año para el cual fueron designados.

También obra en el cartapacio la citación escrita al Consejo de Administración, realizada por la administradora de la P.H., señora Luz Stella García Gómez, para el día jueves 13 de octubre de 2022, a las 9:30 a.m., en el Edificio Andino oficina 2C, incluyendo el orden del día, cuyo segundo punto correspondería a “caso parqueadero 12A”. En dicho documento aparecen las rúbricas de los tres consejeros convocados.

A partir de las pruebas relacionadas se aprecia, contrario a lo señalado por el demandante, que la reunión sostenida por el Consejo de Administración cumplió las formas previstas en la normativa, puesto que se trató de una sesión ordinaria a la que asistieron para deliberar y decidir todos los integrantes del Consejo, previamente

¹¹ Propietario de la oficina 7-A, según Acta No. 009 del 24 de marzo de 2022 de la Asamblea de Propietarios.

¹² Propietario de la oficina 2-C, según Acta No. 009 del 24 de marzo de 2022 de la Asamblea de Propietarios.

¹³ Propietario de la oficina 7-B, según Acta No. 009 del 24 de marzo de 2022 de la Asamblea de Propietarios.

convocados por escrito por la administradora, quien hizo presencia en calidad de secretaria, acatando así el artículo 33 del reglamento y la Ley 675 de 2001.

En cuanto a la decisión propiamente dicha, el demandante cuestionó lo consignado en “proposiciones y varios”, punto en el que se lee: “[s]olicitan los asistentes enviar un comunicado a los guardas de seguridad, sobre la restricción de ingreso de materiales de construcción, muebles, enseres y demás sin la debida autorización de la administración. (...)”; sin embargo, se observa que la directriz no está relacionada exclusivamente con el “Garaje 12A”, sino que contiene una instrucción general para que los guardas del edificio hagan cumplir la restricción adoptada; la cual, dicho sea de paso, no luce arbitraria o desproporcionada sino acorde con pautas razonables de seguridad y sana convivencia, en línea con las funciones inherentes al Consejo de Administración, previstas en el artículo 55 de la Ley 675 de 2001 y en el Reglamento de Propiedad Horizontal, artículo 33.

Al margen de lo anterior, la Sala advierte que en relación con el “Garaje 12A” el Acta No. 034 da cuenta que los miembros del órgano de administración dispusieron de forma unánime “continuar con los procesos”, ante la inasistencia del señor Luis Motato a la susodicha reunión¹⁴; procediendo la administradora en el acto a informar que: (i) solicitó a Planeación y a la Inspección Quinta Urbana, iniciar el proceso para que *“la utilización del parqueadero sea como parqueadero”*; requiriéndose por los asistentes que remitiera nuevo comunicado a planeación *“especificando las remodelaciones que realizó el señor Motato al parqueadero”*¹⁵; (ii) se enviaron comunicados a los guardas de seguridad para *“no dejar ingresar inmuebles (sic) ni personas a dicho parqueadero, de acuerdo a lo acordado por los asistentes”*; y (iii) se le notificó al señor Motato sobre *“la irregularidad en el parqueadero y su deber como propietario era darle el uso que figura en el reglamento del edificio y a las escrituras de compra y venta.”*

Las decisiones adoptadas se encuentran ajustadas a las prescripciones legales y al reglamento, quedando sin sustento la impugnación formulada por el propietario del “Garaje 12A”, ya que no solo fueron acogidas por todos los miembros, sino dentro de sus competencias, pues es función del Consejo de Administración *“tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal”*¹⁶, mismos que si bien no aparecen precisados en la Escritura Pública No. 197 del 4 de febrero de 1988, pueden concretarse acorde con la naturaleza de ese tipo de propiedad y la ley que la regula, en el propósito de administrar de forma eficiente los bienes comunes y garantizar la seguridad y la convivencia pacífica, así como la función social y ecológica de la propiedad.

En armonía, el artículo 33 del Reglamento de Propiedad Horizontal enlista dentro de las funciones del Consejo de Administración del Edificio Andino P.H., *“[v]igilar la administración del edificio y dictar los reglamentos internos tendientes a que se mantengan el orden y el aseo así como la armonía entre los ocupantes del edificio”* y

¹⁴ Sobre su no comparecencia el actor admitió haber sido citado, pero no puso asistir porque se encontraba fuera de la ciudad.

¹⁵ En su declaración la Administradora de la P.H. expuso que el parqueadero 12A tenía una pared medianera que lo dividía en dos y posteriormente el señor Luis Motato empezó a realizar obras en una de las fracciones, optándose por solicitar a Planeación y a la Inspección la verificación de las mismas.

¹⁶ Artículo 55 de la Ley 675 de 2001.

“decidir y dar orden el Administrador para iniciar acciones judiciales pertinentes a la comu- (sic) o consorcio de propietarios del inmueble por razón de régimen de propiedad horizontal”.

En ese sentido, las instrucciones de continuar los trámites ante la Secretaría de Planeación Municipal y la Inspección Urbana de Policía, así como enviar comunicados a los guardas de seguridad y al aquí demandante, tendientes a que el “Garaje 12A” del Edificio Andino se destine para su uso natural, no solo están dentro de las competencias del Consejo de Administración, sino que guardan coherencia con el propósito y adecuado funcionamiento de la propiedad horizontal.

En el punto importa mencionar que el artículo 23 del Reglamento de Propiedad Horizontal establece como derecho de los propietarios *“poseer, usar y disfrutar con plena autonomía su unidad privada de acuerdo con la ley y éste reglamento pero dentro de las limitaciones aquí mismo expresadas”*, y el artículo 24 ídem prevé dentro de sus deberes *“No enajenar o conceder el uso de la unidad privada para uso y fines distintos a los que autoriza este reglamento”*; de donde se desprende que los propietarios de los garajes del edificio, incluido el del “Garaje 12A”, no pueden dar a esa clase de bienes privados un destino distinto, el cual si bien no está precisado en el reglamento, no es otro que el que su sentido natural y obvio indica, esto es, *“local destinado a guardar automóviles”*¹⁷.

Así las cosas, es palmario que el uso de oficina que el señor Luis Gonzaga Motato ha pretendido dar al “Garaje 12A” es abiertamente contrario al reglamento que le es exigible en su calidad de dueño y miembro de la propiedad horizontal¹⁸, y si eso es así, las medidas adoptadas por el Consejo de Administración lucen objetivas, prudentes y sensatas, acompasadas con la ley y la norma interna; porque precísese, *“[e]n lo que hace a los bienes de dominio particular, se tiene que estos pueden ser utilizados con cierta libertad y autonomía por parte de sus propietarios, pero bajo la forma prevista por el reglamento de copropiedad o a falta de éste en consonancia con los propósitos para los cuales se encuentra destinado el edificio, dada su naturaleza ...”*¹⁹, incluso, *“el régimen de propiedad horizontal puede imponer limitaciones al ejercicio de la propiedad que se tiene sobre el bien individual con el objeto de conservar la armonía de la comunidad o las características de la misma. Igualmente, podrá establecer restricciones a la destinación que se le otorgue al inmueble, más allá de las regulaciones que las autoridades hayan establecido para los usos del suelo del sector del cual se trate.”*²⁰

Entonces, independiente del destino que el propietario anterior daba al “Garaje 12A” o a una fracción de este, y de la autorización o tolerancia por parte de la administración del Edificio para que la unidad privada se usara como oficina²¹;

¹⁷ <https://dle.rae.es/garaje>

¹⁸ En el interrogatorio de parte el demandante fue insistente en su intención de adquirir el bien para uso de oficina y admitió haber realizado en el inmueble obras locativas de pintura y cambio de pisos por madera flotante (min. 41:39 del archivo “29ContinuacionAudienciaInicial”).

¹⁹ Sentencia C-318 de 2002.

²⁰ Ídem.

²¹ En el Acta No. 033 del 2 de agosto de 2022, se lee: *“Pregunta el señor JUAN JOSE (sic) GOMEZ (sic), sobre la utilización del parqueadero 12A, ya que se ha visto la remodelación que presenta su nuevo dueño señor LUIS MOTATO convirtiéndola en oficina, a lo que la Administradora aclara que ASOPENCHEC que era el anterior dueño, lo tenía como oficina, pero que la documentación de venta y compra aparece como Parqueadero.*

incluso al margen del designio del señor Luis Gonzaga Motato al momento de adquirirlo, lo cierto es que en los estatutos la unidad privada siempre ha tenido la misma connotación.

De hecho, en la Escritura Pública No. 3779 del 9 de junio de 2021 de la Notaría Segunda de Manizales, se lee que ASOPENCHEC dio en venta al señor Luis Gonzaga Motato Flórez el derecho de dominio y la posesión material que tenía sobre el 50% del “GARAJE NÚMERO 12 A QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO ANDINO - PROPIEDAD HORIZONTAL”, advirtiéndose que el edificio se encuentra sometido reglamento de la propiedad horizontal constituido mediante Escritura Pública No. 197 del 4 de febrero del año 1988, de la Notaría Tercera de Manizales; respecto de lo cual el comprador manifestó ante el Notario que conocía los estatutos y los aceptaba, asumiendo todas las obligaciones que de ahí se deriven; por lo tanto, no resulta admisible que ahora venga a desconocer sus propios actos, pretendiendo eludir el reglamento interno so capa del uso inadecuado que venía dándosele al parqueadero.

Que la Asociación vendedora supuestamente tuviera autorización para utilizar el “Garaje 12A” como oficina, no implica *per se* que el comprador pudiera prevalerse de ese permiso para continuar con el uso indebido, justamente porque lo adquirido fue un inmueble destinado a parqueadero y sometido a propiedad horizontal, como claramente se lee en el título.

Desde esa perspectiva, las decisiones del Consejo de Administración tampoco se muestran trasgresoras de los derechos a la defensa y debido proceso del propietario, en el entendido que no se trata de sanciones sino de medidas tendientes a que se respete el reglamento de propiedad horizontal en pro de la seguridad y la sana convivencia, haciendo cesar el uso indebido de la unidad privada “Garaje 12A”, de forma que al mismo solo pueda ingresar su dueño sin acompañantes, y para lo que corresponde, no para alojar muebles y enseres o atender personas.

Súmese que el asunto no era ajeno al propietario porque, según se desprende del Acta No. 033 del 2 de agosto de 2022 por él aportada, el Consejo de Administración acordó que fuera citado una reunión junto con el supuesto comprador del inmueble, señor Andrés Gómez²², para *“aclararles que no se puede cambiar la destinación de este, así haya sido oficina en años anteriores”*; y si bien a la convocatoria no acudió el interesado²³, como tampoco lo hizo el 13 de octubre, es obvio que conocía la situación, tal como él mismo lo admitió en su interrogatorio al precisar que se enteró que el Consejo se oponía al uso del parqueadero como oficina porque su comprador se lo dijo y luego fue citado a la oficina de Control Urbano de la Secretaría de Planeación.

Solicitan los asistentes hacer una reunión con el nuevo dueño, señor ANDRES (sic) GOMEZ (sic) y con el señor LUIS MOTATO quien le vendió para aclararles que no se puede cambiar la destinación de este, así haya sido oficina en años anterior.”. Sin embargo, en su declaración la Administradora aclaró que en los seis años que lleva ejerciendo como tal no ha otorgado esa autorización y no sabe si algún administrador antes lo hizo.

²² El demandante en su declaración mencionó que el señor Andrés Gómez es el hijo de la señora “Gloria” a quien le vendió el 50% de la propiedad; convención que después se rescindió debido a la situación por el uso del bien. La Sala observa en el certificado de tradición 100-82731 que por E.P. 3869 del 31 de mayo de 2022 de la Notaría Segunda de Manizales, el señor Luis Gonzaga Motato Flórez vendió a Rubiela Ríos derechos de cuota sobre el inmueble en proporción del 50%, y que por E.P. 6369 del 31 de agosto de 2022 de la misma Notaría, el contrato se rescindió.

²³ Así se desprende de lo informado por la Administradora en la sesión del 13 de octubre de 2022, Acta No. 034.

En compendio, la Sala concluye que los actos del Consejo de Administración en torno al “Garaje 12A” del Edificio Andino P.H., en reunión del 13 de octubre de 2022, se encuentran ajustados a la Ley y al reglamento interno, sin que de sus decisiones se desprenda trasgresión a la dignidad del propietario o a sus derechos de propiedad y debido proceso, cayendo en el vacío la impugnación formulada.

3.3. Examen de la circular enviada por la Administradora del Edificio Andino P.H. a los guardas de seguridad.

La circular en cuestión es del siguiente tenor:

“Manizales, 13 de octubre de 2022

Señores
GUARDIAS DE SEGURIDAD
ACON SECURITY
EDIFICIO ANDINO
Manizales

Me permito recordar que el señor LUIS GONZAGA MOTATO, propietario del parqueadero 12A, es el único autorizado para ingresar a su propiedad. Por ningún motivo podrá ingresar con ninguna clase de acompañante. Si esto sucediera por favor informar directamente a la Administración de dicha anomalía.

Atentamente,

(Fdo.)
LUZ STELLA GARCÍA GÓMEZ
Administrador
LSGARCIAG@YAHOO.ES

Copia: Acon Security, empresa de vigilancia”

Visto el contenido de misiva, es claro que no está relacionada con la medida adoptada por el Consejo en el punto de “proposiciones y varios” de la reunión del 13 de octubre de 2022, concerniente a la restricción de ingreso al edificio de materiales de construcción, muebles y enseres sin autorización de la administración; sino con aquellas tocantes al “2. Caso Parqueadero 12A”, en el que se dispuso seguir con los procesos para que el bien sea usado exclusivamente como parqueadero, acordándose por todos los miembros entre otras cosas que, se enviara comunicación a los guardas para que no permitieran el ingreso de muebles y personas distintas a esa unidad.

En esa línea, no se observa ningún exceso por parte de la Administradora, pues el comunicado se ajustó a las pautas impartidas por el Consejo de Administración que, como ya se analizó, se encuentran acordes con la ley y el reglamento interno.

Nótese que la circular no impide al dueño el uso de su parqueadero, limitándose a reiterar que al mismo solo puede ingresar el señor Luis Gonzaga Motato y que en caso de hacerlo con algún acompañante, debería informarse por los guardas directamente a la administración; luego se atuvo a las pautas dictadas por el órgano de administración, considerando que, según lo mencionó la representante legal de la

P.H. en audiencia, el señor Motato pretendía ingresar al parqueadero no solo muebles y materiales sino personas, pudiéndose generar un problema de seguridad para el edificio.

Total que ninguna irregularidad puede endilgarse a la actuación de la administradora o a su circular; quedando en el plano de las especulaciones la supuesta discriminación en contra el señor Motato Flórez, en tanto que no se demostró un trato diferente hacia otro propietario que estuviera en idénticas circunstancias.

3.4. Conclusión: El recurso de apelación no prospera porque pese a la pifia de la juez al buscar apoyo en los artículos 186 y 190 del Código de Comercio para resolver el caso, lo cierto es que sus conclusiones fueron acertadas en cuanto a la validez de los actos y las decisiones del Consejo de Administración del Edificio Andino Propiedad Horizontal en torno al “Garaje 12A”, en reunión del 13 de octubre de 2022, y la probidad de la circular emitida por la Administradora; en consecuencia, su fallo será confirmado.

No se impondrá condena en costas de segunda instancia ya que no se encuentran causadas, porque pese al fracaso de la alzada, en el trámite no se desplegó ninguna actuación por las partes, no implicó la práctica de pruebas, ni demandó un amplio debate (art. 365 num. 1 y 8 C.G.P.).

IV. DECISIÓN

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

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida el 15 de noviembre de 2023 por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Manizales, Caldas, en el proceso verbal de impugnación de actos de asamblea, adelantado por el señor Luis Gonzaga Motato Flórez contra el Edificio Andino Propiedad Horizontal, representado legalmente por la señora Luz Stella García Gómez.

SEGUNDO: NO CONDENAR en costas de segunda instancia.

Por Secretaría, **DEVUÉLVASE** oportunamente el expediente al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

SOFY SORAYA MOSQUERA MOTOA
Magistrada Ponente

ÁNGELA MARÍA PUERTA CÁRDENAS
Magistrada

ÁLVARO JOSÉ TREJOS BUENO
Magistrado

Firmado Por:

Sofy Soraya Mosquera Motoa
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala Despacho 004 Civil Familia
Tribunal Superior De Manizales - Caldas

Alvaro Jose Trejos Bueno
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 9 Civil Familia
Tribunal Superior De Manizales - Caldas

Angela Maria Puerta Cardenas
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 6 Civil Familia
Tribunal Superior De Manizales - Caldas

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: **49523a9884ec63aff7c9fb894aeb390924e74f313f9037d3f621c8d09ece3465**

Documento generado en 03/05/2024 11:45:17 AM

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