

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

RADICADO No. 68001-31-03-010-2023-00135-00

Bucaramanga, primero (01) de febrero de dos mil veinticuatro (2024).

Pasa el despacho a proferir sentencia de primera instancia, en el proceso verbal de IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEAS promovido por MIRYAM PEÑARANDA QUIÑONES y MARTHA INÉS ARDILA ROJAS en contra del CONJUNTO RESIDENCIAL SAMANES V P.H.

1. SÍNTESIS DE LA DEMANDA Y SU CONTESTACIÓN.

Las demandantes solicitaron que se declare la nulidad absoluta de las decisiones tomadas en la asamblea general ordinaria de propietarios del conjunto residencial SAMANES V P.H. llevada a cabo, por segunda convocatoria, el 14 de marzo de 2023.

Como fundamentos de dicha pretensión se expusieron los que pueden sintetizarse así:

Que mediante convocatoria del 23 de febrero de 2023 se citó a los propietarios a asamblea general ordinaria para el 11 de marzo de 2023 y el mismo escrito se advirtió que, de no lograrse el quorum, la segunda convocatoria era para el 14 de marzo del mismo año.

Que como quiera que el sábado 11 de marzo de 2023 no se conformó el quorum, la reunión de la asamblea se llevó a cabo el martes 14 de marzo del mismo año, estimando las demandantes que la reunión no podía llevarse a cabo en la referida fecha, por cuanto el art. 41 de la Ley 675 de 2001 ordena que se realice el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, es decir el miércoles 15 y no el martes 14, dado que el domingo 12 de marzo no fue un día hábil.

Que se eligió al mismo revisor fiscal del periodo anterior a pesar de estar denunciado en la Junta Central de Contadores; y

Que dos de los miembros que se eligieron para el consejo de administración, LUIS ALBERTO MENDOZA y MARIO ANDRÉS OSORIO no tienen la calidad de propietarios, lo cual se aparta de lo previsto en el art. 53 de la Ley 675 de 2001 y el parágrafo del art. 23 del reglamento de propiedad horizontal.

El conjunto residencial SAMANES V P.H. contestó la demanda oponiéndose a sus pretensiones, para lo cual esbozó que las citaciones para las reuniones ordinarias de la asamblea general de propietarios deben hacerse conforme lo establece el reglamento de propiedad horizontal, el cual dispone simplemente que la asamblea se reunirá ordinariamente, una vez, dentro de los tres primeros meses del año.

2. CRÓNICA DEL PROCESO.

Por reunir la demanda los requisitos legales el 30 de mayo de 2023 se libró auto admisorio de la misma.

El conjunto residencial demandado fue debidamente notificado y el 6 de julio de 2023 allegó contestación de la demanda.

De dicha contestación se corrió traslado automático conforme lo prevé el parágrafo del art. 9 de la Ley 2213 de 2022, procediendo luego el Despacho, mediante auto del 9 de agosto de 2023, a fijar fecha para audiencia inicial y de instrucción y juzgamiento, disponiendo en

el mismo auto tener como pruebas las documentales aportadas por las partes, así como el interrogatorio de estas. A solicitud de la parte actora se ordenó al extremo pasivo que allegara el acta de la asamblea de propietarios llevada a cabo el 14 de marzo de 2023, cumpliéndose dicho requerimiento mediante memorial del 14 de agosto de 2023.

3. PRUEBAS

Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 168 del CGP, se prescinde de la práctica de los interrogatorios decretados mediante auto del 9 de agosto de 2023 por estimarse inútiles. En efecto, ante la verificación documental de los supuestos fácticos del caso, las pruebas decretadas se tornan innecesarias pues nada pueden aportar al esclarecimiento del debate. Frente al particular, en sentencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, Radicación No. 47001 22 13 000 2020 00006 01, MP Octavio Augusto Tejeiro Duque, se determinó que *“Si el iudex observa que las pruebas ofertadas son innecesarias, ilícitas, inútiles, impertinentes o inconducentes, podrá rechazarlas ya sea por auto anterior con el fin de advertir a las partes, o en la sentencia anticipada”*

4. ALEGATOS DE LAS PARTES.

En el presente caso se omitirá correr traslado para alegar pues el carácter anticipado de la sentencia supone la pretermisión de fases procesales previas que de ordinario deberían cumplirse, como la etapa de alegatos, lo que encuentra justificación en la realización de los principios de celeridad y economía procesal, tal y como lo ha determinado la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, entre otros, en sentencia SC2776 de 2018.

Adviértase en relación con lo expuesto que la citada corporación en sentencia del 27 de abril de 2020¹, señaló que cuando el fallo anticipado se emite de forma escrita -por proferirse antes de la audiencia inicial- *“no es forzoso garantizar la oportunidad para las alegaciones finales dada la ausencia de práctica probatoria”*.

5. VERIFICACIÓN DE LEGALIDAD.

El proceso que nos ocupa se ha tramitado por la vía procesal que la ley tiene prevista para el efecto, cumpliéndose a cabalidad con los presupuestos procesales de jurisdicción y competencia, no evidenciándose causal de nulidad capaz de invalidar la actuación surtida, por lo que la decisión que se proferirá será de mérito.

6. PROBLEMA JURÍDICO.

El problema jurídico a resolver, según las particularidades propias de este proceso, se circunscribe a lo siguiente:

¿Se encuentran viciadas de nulidad las decisiones de la asamblea general ordinaria de propietarios del CONJUNTO RESIDENCIAL SAMANES V P.H., celebrada el día 14 de marzo de 2023?

7. TESIS DEL DESPACHO.

La tesis que se sostendrá es que NO se presentaron los vicios que alega la parte demandante, como consecuencia de lo cual se desestimarán las pretensiones de la demanda. Lo anterior con fundamento en las siguientes:

8. CONSIDERACIONES.

Según lo dispuesto en el artículo 49 de la ley 675 de 2001 *“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”*.

¹ Radicación No. 47001 22 13 000 2020 00006 01 MP Octavio Augusto Tejeiro Duque

RAD. 68001-31-03-010-2023-00135-00
PROCESO: VERBAL DE IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEAS
DEMANDANTES: MIRYAM PEÑARANDA QUIÑONES y MARTHA INÉS ARDILA ROJAS
DEMANDADO: CONJUNTO RESIDENCIAL SAMANES V P.H.
INSTANCIA: PRIMERA
DECISIÓN: SENTENCIA ANTICIPADA

Significa lo anterior que cuando las decisiones tomadas por las asambleas generales de propietarios, violen la ley o los reglamentos de propiedad horizontal, dichos actos podrán ser dejados sin efectos.

Con respecto a las partes del proceso, ostentará la calidad de demandante el administrador, el revisor fiscal o cualquiera de los copropietarios, en tanto que la calidad de demandado la tendrá la persona jurídica de la propiedad horizontal.

En el caso sub iudice, no se controvertió la calidad de propietarias de las demandantes MIRYAM PEÑARANDA QUIÑONES y MARTHA INÉS ARDILA ROJAS, la cual se acreditó con los certificados de libertad y tradición aportados con la subsanación demanda.

Adicional a lo anterior, tratadistas como Ramiro Bejarano Guzmán en su libro sobre los procesos declarativos, arbitrales y ejecutivos, esboza que lo que se busca con este proceso es que no puedan demandar los que hayan votado afirmativamente el acto o decisión. En tal medida, podrán demandar los ausentes, los disidentes, e inclusive los que se hayan abstenido de votar o los que hayan votado en blanco.

En torno a este asunto, el extremo demandado no alegó ni acreditó que las demandantes carezcan de alguna de aquellas condiciones, por lo que se encuentra demostrada la legitimación en la causa por activa.

En cuanto a la parte demandada, con la subsanación de la demanda se aportó el certificado de existencia y representación legal del CONJUNTO RESIDENCIAL SAMANES V P.H., por lo que se encuentra probada la legitimación la causa por pasiva.

El artículo 382 del CGP frente a la impugnación de actos de asambleas prevé:

“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.”

De lo expuesto resulta claro que la demanda solo podrá formularse dentro de los dos meses siguientes a la fecha del acto respectivo.

En el caso concreto, la reunión cuestionada se llevó a cabo el 14 de marzo de 2023, según se desprende del acta No. 001 de la referida fecha, la cual obra en el pdf 15 del expediente electrónico, en tanto que la demanda se formuló el 12 de mayo del mismo año, según se aprecia en el acta individual de reparto obrante en el pdf No. 2 del expediente electrónico, de donde se desgaja que la demanda se formuló dentro del término previsto en la ley para ello.

Dilucidado lo anterior, procede el Despacho a analizar los reproches formulados en la demanda, adelantando desde ya que los vicios alegados no fueron acreditados.

Como defectos capaces de acarrear la nulidad deprecada, la parte actora señaló los siguientes:

- 1. Que la reunión de la asamblea, por ser de segunda convocatoria, debió llevarse a cabo el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, es decir el miércoles 15 de marzo de 2023 y no el martes 14, lo cual violó lo dispuesto en el art. 41 de la Ley 675 de 2001.

Frente al particular El Despacho se pronuncia de la siguiente manera:

RAD. 68001-31-03-010-2023-00135-00
PROCESO: VERBAL DE IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEAS
DEMANDANTES: MIRYAM PEÑARANDA QUIÑONES y MARTHA INÉS ARDILA ROJAS
DEMANDADO: CONJUNTO RESIDENCIAL SAMANES V P.H.
INSTANCIA: PRIMERA
DECISIÓN: SENTENCIA ANTICIPADA

Según lo reglado en el art. 41 de la Ley 675 de 2001 *“Si convocada la asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal...”* (negritas fuera de texto)

De lo anterior se desprende que se trata, no de una norma imperativa sino supletiva, en tanto deja en manos del reglamento de propiedad horizontal la competencia para regular el tema; de este modo, solamente si el reglamento no se ocupa de ello, cobrará vigor lo relacionado con el plazo para realizar la reunión de segunda convocatoria.

Debemos acudir entonces al reglamento de propiedad horizontal, el cual fue aportado con la subsanación de la demanda, encontrando que en el art. 18 se dispuso que *“la asamblea de copropietarios se reunirá ordinariamente una vez entre los tres primeros meses de cada año, previa fijación del lugar y citación personal que enviará el administrador...Esta convocatoria se hará con anticipación no inferior a ocho días de la fecha de la reunión...”*.

Por su parte, en el art. 19 del mismo cuerpo normativo se determinó que *“la asamblea deliberará válidamente con la asistencia de los copropietarios o de sus representantes cuyas sumas de coeficientes represente al menos el 51% del total; si no se completare esta proporción, el administrador convocará para segunda reunión. Si para la segunda reunión no se completare el quorum reglamentario, en esta hará quorum cualquier número de miembros que asista...”*.

De las normas transcritas se desgaja que el reglamento de propiedad horizontal sí reguló el tópic que nos atañe, en la medida en que ordenó que la asamblea se reuniera dentro de los tres primeros meses del año, al margen de que fuese en primera o en segunda convocatoria.

Se trata entonces de una reglamentación flexible, sin la imposición de plazos rígidos entre la primera y la segunda convocatoria, pero no por ello menos válida que la establecida en el art. 41 de la Ley 675 de 2001.

Y ello es así, pues a pesar de no establecer un plazo mínimo entre la primera y la segunda convocatoria, resulta perfectamente claro que la reunión ha de hacerse a más tardar el último día de marzo, sin que pueda afirmarse que estemos ante una omisión o ante una regulación ambigua o imprecisa. Por el contrario, la reglamentación es concreta y no da lugar a interpretaciones.

Siendo así las cosas, esto es, habiéndose gobernado el tema en el reglamento de propiedad horizontal, y según lo prevé el mismo art. 41 de la Ley 675 de 2001, ha de preferirse lo establecido en dicho reglamento.

A lo anterior ha de agregarse que la finalidad de establecer un plazo entre la primera y la segunda convocatoria es contar con un plazo prudencial para que pueda concurrir a la reunión una cantidad adecuada de propietarios de tal forma que se pueda llevar a cabo la reunión ordinaria de la asamblea. Dicho de otro modo, el objetivo es que los propietarios que por alguna razón no hayan podido acudir a la primera convocatoria cuenten con un término razonable para superar sus impedimentos. En últimas, lo que se persigue es garantizar una participación suficiente en la asamblea.

En el caso que se analiza, la primera convocatoria se programó para el sábado 11 de marzo de 2023 y la segunda para el martes 14 de marzo del mismo año, estimando este despacho, por un lado, que dicho procedimiento se ajustó a lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal, en tanto la reunión de la asamblea se llevó a cabo dentro de los tres primeros meses del año; y por el otro, que también se cumplió el propósito buscado por la Ley 675 de 2001, toda vez que un plazo de tres días (uno festivo y dos hábiles), resulta razonable para que los propietarios que no hayan podido asistir a la primera convocatoria, logren superar sus dificultades y asistan a la segunda.

No es de recibo afirmar, entonces, que como la ley fijó un término de 3 días hábiles para la segunda convocatoria, se trata de un mínimo imposible de modificar por los reglamentos; lo que hace la ley es suplir la voluntad comunitaria, cuando ella no emerge del reglamento de copropiedad. Por el contrario, si existe una cláusula de ese tipo en el reglamento (como en este caso), a ella se puede estar, aun cuando se trate de un plazo general, para llevar a

cabo la reunión en primera o segunda convocatoria, o de un plazo específico, inferior a tres días hábiles, para llevar a cabo la reunión de segunda convocatoria.

En consecuencia, la referida censura no tiene vocación de éxito.

- 2. Que se eligió al mismo revisor fiscal del periodo anterior a pesar de estar denunciado en la Junta Central de Contadores.

Para desestimar esta imputación basta con poner de presente que ni la Ley 675 de 2001, ni el reglamento de propiedad horizontal prohíben que se elija como revisor fiscal a alguien que haya sido denunciado. Es más, si así lo consagraran sería violatorio del debido proceso y de la presunción de inocencia, en la medida en que ser denunciado no equivale a ser sancionado. Tampoco impiden las referidas normas que el revisor fiscal sea reelegido.

Se desestima entonces la referida censura.

- 3. Que dos de los miembros que se eligieron para el consejo de administración, LUIS ALBERTO MENDOZA y MARIO ANDRÉS OSORIO no tienen la calidad de propietarios, lo cual se aparta de lo previsto en el art. 53 de la Ley 675 de 2001 y el párrafo del art. 23 del reglamento de propiedad horizontal.

En lo atinente a este punto se tiene:

Según lo consagrado en el art. 53 de la Ley 675 de 2001 “*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... 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.*” (negrillas fuera de texto).

De lo anterior se desprende que el consejo de administración estará integrado no solo por propietarios, de forma directa, sino también por **sus delegados**, es decir, por sus representantes o apoderados, lo que implica una participación indirecta del propietario en dicho órgano.

Ha de resaltarse además que lo previsto en la mentada norma es de carácter imperativo, pues no deja su regulación al arbitrio del reglamento de propiedad horizontal, sino que impone, con carácter vinculante, las condiciones que han de regir en lo que atañe al consejo de administración. Para el caso en particular, la Ley ordena que se permita que los delegados hagan parte del consejo de administración.

En contravía de lo consagrado en la citada norma, el párrafo del art. vigésimo tercero del reglamento de propiedad horizontal dispone que “*no podrá ser elegido miembro del consejo administrativo quien no sea copropietario del inmueble...*”. No obstante, dicha disposición no resulta aplicable y se tendrá por no escrita, toda vez que se aparta de normas imperativas contenidas en la Ley 675 de 2001.

Lo anterior, con apoyo en lo contemplado en el párrafo primero del art. 5 de la Ley de propiedad horizontal, según el cual “*En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas.*”

En el caso de marras, según se observa en el numeral 12 del acta de la reunión, fueron elegidos como miembros del consejo de administración, entre otros, los señores LUIS ALBERTO MENDOZA y MARIO ANDRÉS OSORIO, frente a los cuales se dejó constancia de que se trataba de delegados; adicionalmente se dejó expreso registro de que se leyeron los poderes conferidos por los respectivos propietarios y de que se verificó que los mismos incluían la facultad para pertenecer como delegados al consejo de administración. No sobra acotar que en la demanda no se controvertió la calidad de delegados de los señores MENDOZA y OSORIO, pues solo se puso en tela de juicio que fuesen propietarios.

En tales condiciones, nada irregular se observa en la elección de los referidos señores, pues, por un lado, la Ley de propiedad horizontal permite que los delegados integren el consejo de administración, y por otro, está claro que los señores MENDOZA y OSORIO

RAD. 68001-31-03-010-2023-00135-00
PROCESO: VERBAL DE IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEAS
DEMANDANTES: MIRYAM PEÑARANDA QUIÑONES y MARTHA INÉS ARDILA ROJAS
DEMANDADO: CONJUNTO RESIDENCIAL SAMANES V P.H.
INSTANCIA: PRIMERA
DECISIÓN: SENTENCIA ANTICIPADA

están autorizados por los propietarios a quienes representan para pertenecer al señalado cuerpo colegiado.

Por lo discurrido, no está llamado a prosperar el embate.

Por lo expuesto, al no haberse acreditado que las decisiones contenidas en el acta 001 de la asamblea general ordinaria de propietarios del CONJUNTO RESIDENCIAL SAMANES V P.H. del 14 de marzo de 2023 violaron la ley o el reglamento de propiedad horizontal, los referidos actos no podrán ser dejados sin efectos. Por ello se desestimarán las pretensiones de la demanda y se condenará en costas a la parte demandante.

Sin más consideraciones, el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Bucaramanga, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DESESTIMAR la totalidad de las pretensiones de la demanda.

SEGUNDO: CONDENAR en costas a la parte demandante en favor de la parte demandada. Deberá incluirse en la liquidación de costas y por concepto de agencias en derecho la suma de dos (2) salarios mínimos mensuales legales vigentes.

TERCERO: Una vez en firma esta decisión ARCHIVAR las presentes diligencias.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Firmado Por:
Elkin Julian Leon Ayala
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 010
Bucaramanga - Santander

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: **d8ec8f2541709e2b1df39874806a9cb7dc3d0380450cdb0569dbb8d6767620de**

Documento generado en 01/02/2024 04:14:27 PM

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