

JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO
Bucaramanga, cuatro de octubre de dos mil veintitrés

Revisado el presente proceso verbal promovido por *Sonia Soledad Jauregüi Jaimes* contra el *Centro Comercial Edificio Pie de la Cuesta – Propiedad Horizontal*, se constata que no concurren vicios capaces de generar nulidad y por estructurarse los presupuestos procesales esenciales, se procede a proferir sentencia anticipada al encontrarse reunida la condición contemplada en el numeral 2 del artículo 278 del C.G.P.

I. De la Demanda

Antecedentes

Refiere la parte actora que es propietaria de un inmueble que hace parte del *Centro Comercial Edificio Pie de la Cuesta – Propiedad Horizontal*; agrega que el 23 de junio de 2021 se llevó a cabo asamblea general de copropietarios en donde se adoptaron decisiones contrarias al ordenamiento jurídico.

Pretensiones

Deprecia la nulidad de las decisiones adoptadas en la asamblea general ordinaria celebrada el 23 de junio de 2021 en el *Centro Comercial Edificio Pie de la Cuesta – Propiedad Horizontal* y contenidas en los numerales 8, 9, 12 y 13 del acta de la asamblea; pide igualmente se declare la nulidad de todas las actuaciones adelantadas por el consejo de administración electo en la asamblea del 23 de junio de 2021 y para el periodo 2021 – 2022, además de la condena en costas.

Trámite Procesal

Del auto admisorio de la demanda¹ se notificó por conducta concluyente el *Centro Comercial Edificio Pie de la Cuesta – Propiedad Horizontal*², quien se opuso a la prosperidad de las pretensiones y propuso como excepción de mérito la que denominó “*Inexistencia de decisiones objeto de impugnación*” la que fundamentó en que la asamblea general como órgano máximo, no adoptó decisiones, pues los estados financieros no fueron aprobados así como tampoco el presupuesto, precisándose que se tendría en cuenta el último presupuesto aprobado correspondiente al año 2017. Así mismo, expuso que con relación a los coeficientes de copropiedad y sus defectos en materia de pagos de expensas y quórum deliberatorio y decisorio, no se hizo otra cosa que observar lo dispuesto en la escritura pública No. 2855 del 30 de octubre de 1996 y que, debido a la problemática administrativa, económica y de convivencia de la copropiedad es que se insiste en la reforma de estatutos y su adecuación a la normativa vigente.

II. CONSIDERACIONES

Problema jurídico

Con ocasión de la controversia suscitada, el problema jurídico a dilucidar se circunscribe en determinar si se encuentran viciadas de nulidad las decisiones tomadas en la asamblea general de propietarios del *Centro Comercial Edificio Pie de la Cuesta – Propiedad Horizontal* celebrada el 23 de junio de 2021 y contenidas en los numerales 8, 9, 12 y 13 del acta de la asamblea. Como problema jurídico asociado deberá precisarse si devienen nulas las actuaciones del consejo de administración electo en la asamblea del 23 de junio de 2021 y para el periodo 2021 – 2022.

Fundamentos de Derecho

El régimen de propiedad horizontal debe constituirse a través de escritura pública que será registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, acto este del que surge la persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular y que será la encargada de administrar y manejar cabalmente los asuntos atinentes a los bienes y servicios comunes, velará por el cumplimiento de la ley y el reglamento deberá estar contenido en el referido instrumento público, mismo que signará el devenir de la propiedad horizontal y que encaminado a la toma de decisiones por parte de los copropietarios, dentro de los requisitos mínimos exigidos legalmente deberá establecer los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución, además de las especificaciones de construcción de la edificación o

¹ Archivo 26.

² Conforme se dispuso en auto del 16 de agosto de 2023 obrante en el archivo 44.

conjunto³. No está de más advertir que las normas contenidas en el reglamento de propiedad horizontal no podrán contravenir lo dispuesto en la ley 675, so pena de tenerse por no escritas.

Del caso concreto

1. En lo que respecta al **numeral 8** del acta de asamblea celebrada el 23 de junio de 2021 sobre la “*Presentación y aprobación de los Estados Financieros a diciembre de 2020*”⁴, afirma la demandante que el presidente de la asamblea no sometió a consideración y votación los estados financieros del año 2020, habiendo decidido él mismo que el nuevo consejo de administración, el revisor fiscal y el contador debían evaluarlos y formularlos nuevamente.

Del acta de la asamblea se evidencia que allí se dispuso en atención a las diversas apreciaciones que hizo una de las copropietarias, que se hiciera una revisión de los estados financieros, sin embargo, de manera alguna se puede estimar que dicha “*manifestación*” se tratase de una decisión en el sentido estricto de la palabra y menos aún que fuese contraria al reglamento de propiedad horizontal; de una parte se tiene que allí mismo se señaló que la “*Sra. Sonia*” – entendiéndose que se trata de la aquí demandante pues en el acápite de verificación del quórum se evidencia que la única Sonia es precisamente Sonia Jáuregui⁵ – se había pronunciado diciendo que se *ofrecía a colaborar si había que hacer ajustes a la información financiera*, de lo que resulta necesario concluir que estaba de acuerdo con lo manifestado por el presidente sobre la forma como debería abordarse el tema del estudio de los estados financieros.

De otra parte, evidente es que **no se aprobaron los estados financieros** en la aludida asamblea pues lo que se dispuso fue que el nuevo consejo de administración y el revisor fiscal quedaban facultados para proyectar y elaborar el nuevo presupuesto, resultando entonces imposible anular algo que no existe en los términos del artículo 49 de la ley 675, pues ninguna decisión tomó la asamblea sobre los estados financieros por la sencilla razón que los copropietarios concluyeron que por la falta de soportes contables y las dificultades para reconstruir la contabilidad, no existían elementos de juicio sólidos para impartir aprobación al informe rendido, en tal sentido la impugnación por este aspecto no está llamada a salir adelante.

2. Con relación al **numeral 9** del acta de asamblea celebrada el 23 de junio de 2021 sobre la “*Presentación y aprobación del proyecto de Presupuesto para el año 2021*”⁶ refiere la demandante que la propuesta aprobada consiste en que los propietarios de las unidades privadas local No. 32 y local No. 33, tienen derecho a votar conforme a su coeficiente de copropiedad, pero su obligación de pagar las cuotas de administración es del 12,5% del presupuesto para cada uno, es decir, casi la mitad de lo que están obligados a pagar conforme a lo dispuesto en la escritura pública No. 3204 del 6 de diciembre de 1996 de la Notaría Única de Piedecuesta.

Del acta de la asamblea se pudo verificar que lo que allí se dispuso fue que **no se daba aprobación al presupuesto del año 2021 hasta tanto se reformara el estatuto (se entiende que aluden los asambleístas al reglamento de propiedad horizontal), motivo por el cual se seguiría trabajando con el presupuesto aprobado en el año 2017**. Síguese de lo acreditado que resulta imposible anular algo que no constituye una decisión de la asamblea en la medida que no se aprobó el presupuesto presentado para el año 2021, si bien es cierto que se dispuso *seguir trabajando con el presupuesto que se aprobó en 2017*, no menos cierto es que el presupuesto del año 2017 **no** fue aprobado en la asamblea del año 2021, siendo evidente entonces que por falta de aprobación al presupuesto del año 2021 y para que la copropiedad pudiera seguir operando se continuó con la decisión adoptada en materia presupuestal, desde el año 2017.

Aunado a ello, resulta imperioso recordar que en esta clase de procesos no se encuentran legitimados para demandar los que hayan votado afirmativamente el acto o decisión, en tal medida, podrán demandar los ausentes, disidentes, e inclusive los que se hayan abstenido de votar o los que hayan votado en blanco, calidades que **no** se encuentran satisfechas en el presente asunto por parte de la demandante, pues de manera alguna se probó que se hubiese opuesto a continuar con el presupuesto aprobado en 2017 y hasta tanto se reformara el reglamento de la copropiedad, tampoco acreditó que hubiese estado ausente, que sea disidente, se hubiese abstenido de votar o haya votado en blanco.

³ Art. 5, # 6 y 8 ley 675.

⁴ Folios 11 al 15 del archivo 2.

⁵ Folio 2 del archivo 2.

⁶ Folio 15 del archivo 2.

Sobre la aludida temática la Corte Suprema de Justicia ha dispuesto que se configura una “... *falta de legitimación de quienes no tienen la calidad de disidentes por no mediar su oposición en la junta de socios*”⁷. Corolario con lo expuesto, las pretensiones de la demanda referentes al numeral 9 del acta de la asamblea no están llamadas a prosperar.

3. En lo que concierne al **numeral 12** del acta de asamblea celebrada el 23 de junio de 2021 referente a la “*Elección Consejo de Administración para el periodo 2021 – 2022*”⁸, la demandante afirma que el presidente de la asamblea general de copropietarios, apoyado por otro grupo de copropietarios, unilateralmente determinó que la forma de elección sería por planchas y procedió a solicitar las postulaciones, sin embargo, al revisar el acta de la asamblea se evidenció que:

i. El presidente de la asamblea *propuso* que la elección fuera por la modalidad de planchas, planteamiento que se debatió por los asistentes a la reunión, según se hizo constar en la referida acta.

ii. Adicionalmente, conforme a lo dispuesto en el acta “*El Sr. Aldemar y la Sra. Sonia*” adujeron que no votaban ni proponían planchas por cuanto no querían que se hiciera por planchas, y si bien esto confiere a la demandante la legitimación para impugnar tal determinación, lo cierto es que tal situación por sí sola **no** implica ni prueba que el método de elección seleccionado hubiese estado en contravía de alguna disposición legal o estatutaria, con mayor razón si en cuenta se tiene que todos los asambleístas participaron y deliberaron sobre la forma como se podría hacer la elección, por lo menos hasta antes de retirarse voluntariamente de la reunión según las anotaciones que se dejaron:

La Sr. a Angelica dice que no está de acuerdo con la elección y arremetió contra el presidente de la asamblea haciendo apreciaciones relativas a la vida privada del presidente, con tono desafiante y ofensivo.

La Sra. Sonia dice que la elección no está de acuerdo con la postulación de la plancha y se retira junto con otros copropietarios, retirándose de la asamblea de manera voluntaria las siguientes personas con sus respectivas representaciones: Locales 1-2-3-4-5-6-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-20-21-22-23-26-27-28-29-31).

iii. Finalmente, se tiene que la elección del consejo de administración por el sistema de planchas no se opone a lo consagrado en el artículo 20 del Reglamento de la Propiedad Horizontal – Escritura Pública 2855 del 30 de octubre de 1996⁹ - conforme al cual, tratándose de segunda convocatoria “*Las decisiones de la asamblea se tomarán por mayoría de votos de los asistentes a la respectiva reunión*”, **mayoría que se evidencia se cumplió** como quiera que de acuerdo a lo señalado en la demanda¹⁰ y en el acta¹¹, los propietarios de los locales 24, 25, 30, 32 y 33 que representaban el **59,89%** de los coeficientes de copropiedad, votaron a favor de la plancha única propuesta.

Así las cosas, no queda otro camino que denegar las pretensiones de la demanda con respecto al numeral 12 del acta de la asamblea.

4. En lo que respecta al **numeral 13** referente a la “*Elección Comité de Convivencia para el periodo 2021-2022*”, aduce la demandante que los propietarios de los locales 24, 25, 30, 32 y 33 los cuales representaban el 59,89% de los coeficientes de copropiedad, votaron en el punto No. 13 del orden del día, a favor de la propuesta consistente en que los miembros del comité de convivencia de la copropiedad fueran elegidos por el consejo de administración; en el acta objeto de impugnación se sabe que para el momento en que se tomó tal determinación la demandante se había retirado de la reunión¹² por lo que, al estar ausente, se encuentra legitimada para impugnar su legalidad.

Conforme se afirma en la demanda, la determinación consistente en que sería el nuevo consejo de administración quien designara a los integrantes del comité de convivencia fue **aceptada de manera plena por quienes estaban presentes y representaban el 59,89% de los coeficientes de copropiedad**, acreditándose con ello el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 20 del Reglamento de la Propiedad Horizontal –

⁷ CSJ - STC13607-2019.

⁸ Folios 15 y 16 del archivo 2.

⁹ Folio 34 del archivo 25.

¹⁰ Folio 8 del archivo 1.

¹¹ Folio 16 del archivo 2.

¹² Conforme a lo dispuesto en el párrafo 5 del folio 16 del archivo 2.

Verbal

Radicado 680013103006 2021 – 00242 – 00

Escritura Pública 2855 del 30 de octubre de 1996 – respecto a que las decisiones tomadas en las reuniones de segunda convocatoria, debían hacerse por mayoría, tal como se plasmó en el acta objeto de censura aquí.

Adicionalmente, también se encuentra satisfecho el requisito del literal *m)* del artículo 24 del mismo estatuto, según el cual, una de las funciones y atribuciones del consejo de administración es “*ejercer las funciones que le delegue la asamblea y hacer cumplir las prescripciones de ésta*”; no pudiéndose considerar entonces que la determinación de la asamblea en el sentido que el Consejo de Administración hiciera la designación de los integrantes del Comité de Convivencia sea contraria a los estatutos, con mayor razón si en cuenta se tiene que por mandato del artículo 38 párrafo de la ley 675, se autoriza expresamente a la Asamblea General para delegar en el Consejo de Administración el ejercicio de la función contenida en el numeral 3 de la referida norma, esto es, nombrar y remover a los miembros del Comité de Convivencia, luego, la decisión contenida en el acta del 23 de junio de 2021 no desconoce las disposiciones legales sobre la materia ni tampoco el reglamento de la copropiedad, estando llamadas también al fracaso las pretensiones frente a este punto.

Corolario de lo expuesto, debe declararse probada la excepción de mérito denominada “*Inexistencia de decisiones objeto de impugnación*” y desestimar la totalidad de las pretensiones de la demanda, pues las decisiones adoptadas se hicieron con observancia de las normas respectivas, amén que en la referida asamblea *no se aprobaron los estados financieros* y tampoco fue objeto de aprobación el presupuesto para el año 2021. Finalmente, se impone la condena en costas por mandato del artículo 365 del C.G.P.

En mérito de lo expuesto, el Juez Sexto Civil del Circuito de Bucaramanga, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar probada la excepción de mérito que se denominó “*Inexistencia de decisiones objeto de impugnación*” conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta decisión.

SEGUNDO: Desestimar la totalidad de las pretensiones.

TERCERO: Condenar a la parte demandante al pago de las costas y a favor de la parte demandada. Deberá incluirse en la liquidación de costas y por concepto de agencias en derecho a cargo de la demandante la suma de cuatro salarios mínimos mensuales legales vigentes al día del pago.

CUARTO: Levantar la medida cautelar ordenada con ocasión del presente asunto.

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:
Edgardo Camacho Alvarez
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 006
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: 621fa6bde192a1ca803ae0d76b3baf0ac9ef045890e845033006a04d9a73da19

Documento generado en 04/10/2023 03:05:06 PM

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