

JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO

Bucaramanga, catorce de febrero de dos mil veinticuatro

Revisado el presente proceso verbal promovido por *Constructora Vima S.A.S.* contra el *Conjunto Residencial Castilla La Mancha – Propiedad Horizontal*, se constata que no concurren vicios capaces de generar nulidad y por estructurarse los presupuestos procesales esenciales, procede el despacho a proferir sentencia anticipada al encontrarse reunidas 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 diversos inmuebles que hacen parte del *Conjunto Residencial Castilla La Mancha – Propiedad Horizontal*; agrega que el 22 de agosto de 2020 se llevó a cabo asamblea general extraordinaria de copropietarios en donde se adoptaron decisiones contrarias al ordenamiento jurídico.

Pretensiones

Deprecia la nulidad de las decisiones adoptadas en la asamblea general extraordinaria celebrada el 22 de agosto de 2020 en el Conjunto Residencial Castilla La Mancha – Propiedad Horizontal, que se ordene la celebración de una nueva asamblea bajo la connotación de ordinaria extemporánea, que se efectúe la inscripción de la sentencia, además de la condena en costas.

Trámite Procesal

Del auto admisorio de la demanda¹ se notificó por correo electrónico² al *Conjunto Residencial Castilla La Mancha – Propiedad Horizontal*, quien se opuso a la prosperidad de las pretensiones y propuso como excepciones de mérito las que denominó: “*Caducidad de la acción*”, la fundamentó en que la parte demandante interpuso la demanda 26 días después del término de dos meses que se cuentan a partir del día siguiente en que se celebró la asamblea general extraordinaria de copropietarios no presencial; “*Falta de legitimación en la causa por activa para demandar la impugnación del acta número 002 del 22 de agosto del año 2020*” por encontrarse en mora la parte demandante en el pago de las cuotas de administración, contrariando con ello lo reglado en el artículo 36 del Reglamento de Propiedad Horizontal; “*El acta número 002 del 22 de agosto del año 2020 cumple con todos los requisitos legales dispuestos por la ley*”, afirmando que con más de quince días de anticipación se convocó a la mentada asamblea no presencial de conformidad con la situación de pandemia prorrogada hasta el 31 de agosto de 2020, cumpliendo con los requisitos dispuestos en la Ley 675, agrega que el quorum de la asamblea fue del 61,0280% de los coeficientes de la propiedad, es decir, más de la mitad de los coeficientes y que las decisiones que se tomaron en la asamblea contaron con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión; “*Buena fe*” según la cual el Representante Legal del Conjunto Residencial Castilla La Mancha ha actuado de buena fe en todo momento; y la “*Genérica*” consistente en que se declare probada cualquier excepción que se establezca en el curso del proceso.

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 extraordinaria celebrada el 22 de agosto de 2020 en el Conjunto Residencial Castilla La Mancha – Propiedad Horizontal.

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 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

¹ Archivo 15.

² Archivo 18.

la propiedad horizontal y encaminado a la toma de decisiones por parte de los copropietarios determina la forma como se ejerce “... *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.*”³, y dentro de los requisitos mínimos exigidos legalmente deberá establecer la forma cómo deben convocarse las asambleas respectivas y las actas que han de levantarse, tal como lo estipulan los artículos 5 y 39 al 47 de la ley 675. 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. Se esgrime en la demanda que las decisiones tomadas en la asamblea general extraordinaria celebrada el 22 de agosto de 2020 en el Conjunto Residencial Castilla La Mancha – Propiedad Horizontal fueron contrarias al ordenamiento jurídico. Lo anterior, como quiera que: **i.** La asamblea se convocó el 5 de agosto de 2020 con fundamento en el artículo 8 del Decreto 579 del 15 de abril de 2020, el que no estaba vigente para el mes de agosto; **ii.** se celebró con un quorum del 61,0280% de los coeficientes de copropiedad, muy por debajo del quorum requerido por el artículo 44 de la Ley 675 equivalente al 100% de los coeficientes de copropiedad; **iii.** se convocó una asamblea extraordinaria sin argumentarse cuál es el motivo urgente o imprevisto en los términos del artículo 39 de la ley 675 y se aprobó un presupuesto para la vigencia del año 2020 por la suma global \$15.449.950 desconociéndose el inciso 1º del artículo 39 ibídem que dispone que la aprobación del presupuesto debe realizarse en asambleas generales ordinarias y no en asambleas extraordinarias.

2. En lo que respecta a la excepción de mérito de caducidad de la acción, se advierte que la misma no está llamada a prosperar como quiera que de conformidad con lo preceptuado por el artículo 382 del C.G.P., la impugnación de actos de asamblea “*solo podrá proponerse, so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo*”, término que se cumplió en el presente asunto si en cuenta se tiene que la asamblea general extraordinaria tuvo lugar el **22 de agosto de 2020** conforme da cuenta el Acta 002⁴ y la demanda se radicó el **22 de octubre de 2020**⁵, cumpliéndose de esta forma con lo pregonado en la norma en mención, es decir, la demanda se presentó **antes** de expirar el término de caducidad de la acción, por lo que se declarará no probada la excepción de mérito planteada por la parte demandada denominada “*Caducidad de la acción*”.

3. Con relación a la excepción de fondo de “*Falta de legitimación en la causa por activa para demandar la impugnación del acta número 002 del 22 de agosto del año 2020*”, se fundamenta en que la parte demandante se encontraba en mora en el pago de las cuotas de administración por lo que de conformidad con el artículo 36 del Reglamento de Propiedad Horizontal, carecía de legitimación para impetrar la presente acción.

En el Reglamento de Propiedad Horizontal el artículo 36 dispone lo siguiente: “*Artículo 36: impugnación de decisiones ... El propietario que impugne debe estar al día con la totalidad de las deudas vencidas con el conjunto a proceder previamente a la consignación judicial de la misma.*” – Resaltado por fuera del texto original.

De conformidad con lo preceptuado en el artículo 382 del C.G.P. en concordancia con el artículo 49 de la Ley 675, para impetrar una demanda como la que acá nos convoca, **solo se exige** que se proponga dentro de los **dos meses siguientes** a la fecha del acto respectivo, se dirija contra quien profirió o expidió el acto que se demanda, y que quien demande sea el administrador, el Revisor Fiscal y/o los propietarios de bienes privados, por lo que imponer requisitos adicionales como el del aludido reglamento de propiedad horizontal con el exclusivo propósito de limitar el ejercicio de los derechos e impedir que se ejercite el **derecho público de acción**, implica desconocer los mandatos del artículo 382 del C.G.P. en cuanto es el que regula la forma como se puede ejercer el derecho de acción y la limitante temporal, quedando por tanto proscrito bajo el sistema de organización jerárquico de normas, que una disposición de **inferior categoría a la ley y de naturaleza privada** modifique, derogue o desconozca el derecho de acción, con mayor razón si en cuenta se tiene que por mandato del artículo 49 de la ley 675: “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

³ La cita corresponde al artículo 5 de la ley 675.

⁴ Folios 26 a 32 del archivo 02.

⁵ Conforme se puede corroborar en el archivo 01.

de la propiedad horizontal.”, esto es, la **ley especial** sobre esta materia **no** impone restricción alguna para ejercer el derecho de acción cuando el demandante esté en mora de pagar las cuotas de administración o los demás conceptos dinerarios que se puedan haber causado en favor de la copropiedad, salvo la caducidad de la acción a la que se hizo referencia en la consideración número dos.

Luego, el artículo 36 del reglamento de propiedad horizontal del *Conjunto Residencial Castilla La Mancha – Propiedad Horizontal* – en cuanto exige estar al día en el pago de los distintos conceptos que se causen a su favor como condición necesaria para poder ejercer el derecho de acción, **no** puede surtir efecto jurídico alguno como lo dispone el artículo 5 parágrafo 1 de la ley 675: “*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.*” Lo resaltado es ajeno al texto original; entonces es evidente que en esta materia el reglamento de propiedad horizontal **contraviene** las leyes imperativas y de superior categoría a las normas privadas que rigen la copropiedad porque tiene como único propósito **desconocer** el derecho de acción mediante la **limitación** de su ejercicio con la imposición de una condición no prevista en la ley.

Partiendo de lo anterior, en el presente caso se evidencia que **sí** se encuentra legitimada en la causa por activa la parte demandante al fungir como **propietaria** de los apartamentos 301, 402, 403, 501, 502, 505, 702, 904, 1001 y 1301⁶ del Conjunto Residencial Castilla La Mancha – Propiedad Horizontal, y en tal sentido se declarará no probada la excepción de mérito planteada por la parte demandada denominada “*Falta de legitimación en la causa por activa para demandar la impugnación del acta número 002 del 22 de agosto del año 2020*”.

4. Como vicios capaces de acarrear la nulidad deprecada, la parte actora señala los siguientes: **i.** La asamblea se convocó el 5 de agosto de 2020 con fundamento en el artículo 8 del Decreto 579 del 15 de abril de 2020, el que no estaba vigente para el mes de agosto; **ii.** se celebró con un quorum del 61,0280% de los coeficientes de copropiedad, muy por debajo del quorum requerido por el artículo 44 de la Ley 675 equivalente al 100% de los coeficientes de copropiedad; **iii.** se aprobó un presupuesto para la vigencia del año 2020 por la suma global \$15.449.950 desconociéndose el inciso 1º del artículo 39 que dispone que la aprobación del presupuesto debe realizarse en asambleas generales ordinarias y no en asambleas extraordinarias.

5. El artículo 8 del Decreto 579 del 15 de abril de 2020 dispone que “*Las reuniones **ordinarias** de asamblea de edificaciones sujetas al régimen de propiedad horizontal, de que trata la Ley 675 de 2001, podrán efectuarse: 1. En forma virtual, durante el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020, siguiendo los requerimientos del artículo 42 de la Ley 675 de 2001 y del Capítulo 16 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1074 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo, y demás normativa legal y reglamentaria vigente aplicable a la materia. 2. De manera presencial, a más tardar dentro del mes calendario siguiente a la finalización de la declaratoria de Emergencia Económica, Social y Ecológica ...*” – Resaltado por fuera del texto original.

De lo anterior se desprende que lo que allí se reguló fue la forma en la que podrían llevarse a cabo las **asambleas ordinarias** durante el estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica, **pero no las extraordinarias**, por lo que independientemente que en la convocatoria efectuada el 5 de agosto de 2020⁷ se haya dispuesto dentro del acápite de “**RECOMENDACIONES**” que con fundamento en dicha norma la asamblea se podría llevar a cabo si se contaba con la participación de por lo menos el 51% de los coeficientes de copropiedad, también lo es que dicha norma en realidad no tiene aplicación en el caso bajo estudio porque la asamblea que se convocó y se llevó a cabo fue de carácter **extraordinario** y no ordinario, sumado al hecho que en esa misma citación se indicó que se hacía con fundamento en el **artículo 42 de la Ley 675**, en la medida que debía hacerse mediante un medio virtual o de forma no presencial, precisamente por causa de la pandemia que impedía la presencia física de personas, no encontrándose entonces configurado el primer vicio aducido por la parte actora.

6. Con relación al segundo reproche efectuado, esto es, que la asamblea se celebró con un quorum del 61,0280% de los coeficientes de copropiedad, cuando debía ser del 100% conforme al artículo 44 de la Ley 675.

⁶ Folios 3 al 32 del archivo 14.

⁷ Folios 23 y 24 del archivo 02.

El artículo 42 de la mentada ley establece que “*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** ...*” – Resaltado por fuera del texto original.

Y si bien el artículo 44 dispone que: “*En los casos a que se refieren los artículos 42 y 43 precedentes, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto en el artículo anterior.*”; lo cierto es que no puede interpretarse esta disposición en el sentido que al no presentarse alguno de los propietarios lo decidido carezca de eficacia, pues el hecho de que un propietario sea renuente a asistir a una asamblea de esta naturaleza, en modo alguno puede tener como efecto dejar sin valor o tornar inviable la toma de decisiones en la asamblea, más aún cuando el precitado artículo 42 precisa que **se podrá deliberar y decidir** de conformidad con el **quorum requerido** para el respectivo caso.

Adicionalmente, obsérvese que el artículo 45 de la Ley 675 dispone que “***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***” – resaltado por fuera del texto original – siendo entonces evidente que no se requería de la presencia del 100% de los coeficientes de la copropiedad en la asamblea llevada a cabo el 22 de agosto de 2020, pues conforme a ese mismo artículo, lo que se requería era “... un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad” para poder **deliberar** y “el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión” para **decidir**, lo que se cumplió porque el quorum presente deliberativo fue del 61,0280%⁸ según la anotación que se dejó en el acta, entonces, el segundo reproche tampoco está llamado a prosperar.

7. En lo que respecta al tercer reproche, esto es, que se convocó una asamblea extraordinaria sin argumentarse cuál es el motivo urgente o imprevisto en los términos del artículo 39 de la ley 675 y en la asamblea se aprobó el presupuesto para la vigencia del año 2020 por la suma global \$15.449.950, delantamente se advierte que este **sí saldrá adelante** toda vez que conforme a lo consagrado en el artículo 39 de la Ley 675 y el artículo 31 del Reglamento de Propiedad Horizontal, la **aprobación del presupuesto se debe efectuar en asamblea general ordinaria de propietarios**, no en extraordinaria como se hizo en el presente caso, pues las asambleas extraordinarias se encuentran previstas para “*necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto*” de acuerdo a lo estipulado en esos mismos artículos, sin que pueda considerarse entonces que la aprobación de un presupuesto que año a año debe hacerse, se trate en realidad de una situación de carácter imprevista o urgente.

Aunado a lo anterior, bajo las disposiciones de los artículos 42 y 44 de la ley 675 y acompasado con la realidad de la pandemia que es un hecho notorio para la época en la que tuvo lugar la asamblea objeto del presente asunto, lo que se sabe con certeza también es que las reuniones de la propiedad horizontal y con independencia que sean **ordinarias o extraordinarias**, se podían y se pueden aun hoy, llevar a cabo también de forma **no presencial**, que es la hipótesis de hecho regulada allí, entonces, para esa época también tenían los copropietarios las herramientas jurídicas propias para superar las dificultades del aislamiento social y disponer lo pertinente sobre la **forma** en la que se llevarían a cabo las reuniones respectivas, y desde esta arista debe concluirse entonces que la referida reunión **no** tiene matiz alguno que habilite calificarla como extraordinaria bajo los supuestos de hecho del canon 39 ibídem y los efectos propios de la pandemia que se vivió para esa época.

En este orden de ideas las restantes decisiones adoptadas en la referida asamblea tampoco tienen el carácter de ser “... *necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto* ...”, como lo exige el artículo 39 de la ley 675 para habilitar la convocatoria a una Asamblea General Extraordinaria, motivo por el cual tiene vocación de prosperidad la pretensión del demandante consistente en que se declare la nulidad de las decisiones del Acta 002 del 22 de agosto de 2020, pues se encuentra viciada de nulidad al vulnerar preceptos de rango legal y estatutario, teniéndose entonces por no probadas las excepciones de mérito denominadas “*El acta número 002 del 22 de agosto del año 2020 cumple con todos los requisitos legales dispuestos por la ley*” y “*Buena fe*”.

⁸ Conforme al folio 27 y 30 del archivo 02.

8. De otra parte, no se accederá a la pretensión segunda porque las reuniones respectivas, ordinarias o extraordinarias, se pueden convocar conforme a las condiciones previstas en la ley 675 y el objeto del presente asunto **no** es determinar la procedencia o no de las futuras convocatorias o los requisitos que se deben cumplir a futuro, sino precisar si la que se hizo en el año 2020 cumplió o no los requisitos legales.

Tampoco se accederá a la pretensión tercera porque esta sentencia no es objeto de inscripción ante las autoridades públicas en la medida que los efectos jurídicos se surten exclusivamente entre las partes del presente litigio, pues atiende a intereses privados de forma exclusiva, amén que tampoco se acredita que el acta objeto de nulidad se hubiese inscrito en algún registro público; la pretensión cuarta no puede ser acogida en la medida que *el reconocimiento de personería para actuar en el presente asunto*, es del todo **ajena** a la sentencia pues no tiene por objeto y causa aspecto alguno relacionado con la relación jurídica sustancial aquí debatida, máxime cuando se relaciona exclusivamente con el derecho de postulación, por lo que es un aspecto que no debe resolverse en la sentencia.

Finalmente, se impone la condena en costas al extremo pasivo 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 no probadas las excepciones de mérito de “*Caducidad de la acción*”, “*Falta de legitimación en la causa por activa para demandar la impugnación del acta número 002 del 22 de agosto del año 2020*”, “*El acta número 002 del 22 de agosto del año 2020 cumple con todos los requisitos legales dispuestos por la ley*” y “*Buena fe*”, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta decisión.

SEGUNDO: Declarar la nulidad de las decisiones adoptadas en la asamblea general **extraordinaria** celebrada el 22 de agosto de 2020 en el Conjunto Residencial Castilla La Mancha – Propiedad Horizontal.

TERCERO: Desestimar las restantes pretensiones según lo referido en el segmento considerativo.

CUARTO: Condenar a la parte demandada al pago de las costas y a favor de la parte demandante. Por concepto de agencias en derecho se fija la suma de 5 SMMLV al día del pago.

QUINTO: 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: 587ac06c3719943522824b6b30d8f1c884866a5b02d653faefb7c629a89b91d3

Documento generado en 14/02/2024 01:04:56 PM

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