

JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO
Bucaramanga, cuatro de abril de dos mil veinticuatro

Revisado el presente proceso verbal promovido por *Martha Isabel Arias Navarro* contra el *Edificio Lantana P.H.*, 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 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 un inmueble que hace parte del *Edificio Lantana P.H.*; agrega que el 24 de septiembre de 2022 se llevó a cabo asamblea general extraordinaria de copropietarios en donde se adoptaron decisiones contrarias al ordenamiento jurídico, aduciendo además que quien efectuó la convocatoria no se encontraba reconocida como administradora y representante legal.

Pretensiones

Deprecia la nulidad de la convocatoria, del acta y de las decisiones adoptadas en la asamblea general extraordinaria celebrada el 24 de septiembre de 2022 en el *Edificio Lantana P. H.*, además de la condena en costas. De manera subsidiaria solicita se declare la nulidad de la decisión contenida en el punto 2 del acta.

Trámite Procesal

Del auto admisorio y el de la reforma de la demanda¹ se notificó por correo electrónico² al *Representante Legal del Edificio Lantana P. H.* quien guardó silencio durante el término de traslado de la demanda.

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 24 de septiembre de 2022 del *Edificio Lantana P.H.*

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 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

I. Del certificado de libertad y tradición 300 – 307494 en su anotación #3 que obra en los folios 11 al 13 del archivo 002 y que integra los anexos de la demanda, se sabe que la demandante es la propietaria de un inmueble que hace parte de la propiedad horizontal aquí demandada, de donde se acredita la legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva.

¹ Archivo 34.

² En los archivos 36 y 50 obran los trámites surtidos para notificar al extremo pasivo.

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

2. Se esgrime en la demanda que las decisiones tomadas en la asamblea general extraordinaria celebrada el 24 de septiembre de 2022 en el *Edificio Lantana P. H.* fueron contrarias al ordenamiento jurídico. Lo anterior, como quiera que: *i.* La asamblea fue convocada por María Isolina Duarte Plata quien no se encontraba reconocida como administradora y representante legal ni para el momento de la convocatoria ni para la fecha en la que se celebró la asamblea; *ii.* Los motivos por los cuales se convocó la asamblea extraordinaria no constituyen necesidades imprevistas o urgentes del edificio; *iii.* En el acta no consta el nombramiento de los firmantes del acta como presidente y secretario de dicha asamblea, la forma de la convocatoria, el orden del día, ni se determinó la calidad de los asistentes; *iv.* La decisión referente a la ubicación del parqueadero del apartamento 201, así sea fruto del consenso, es ineficaz y debe declararse su nulidad por cuanto se desconocieron normas imperativas y de forzoso cumplimiento.

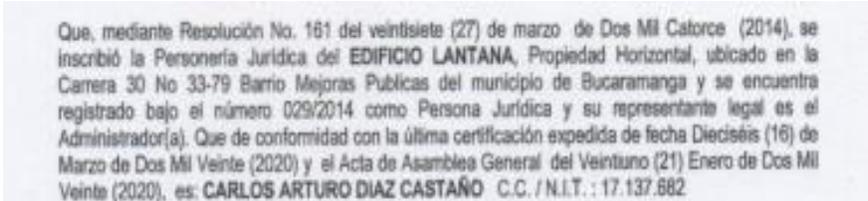
3. En lo que respecta a la inconformidad consistente en que la asamblea fue convocada por María Isolina Duarte Plata quien no se encontraba reconocida como administradora y representante legal ni para el momento de la convocatoria ni para la fecha en la que se celebró la asamblea, conforme a la certificación emitida por el Director del Invisbu⁴, se advierte que:

i. De conformidad con los artículos 39, 50 y 51 de la Ley 675, *la convocatoria a las asambleas generales extraordinarias debe efectuarlas el administrador*, al ser este quien tiene la representación legal de los conjuntos constituidos bajo el régimen de propiedad horizontal, también se puede hacer por disposición “... *del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.*”⁵

ii. El artículo 8 de la Ley 675 asigna a los Alcaldes “*la inscripción*” como la “*posterior certificación sobre la (...) representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley*”.

Partiendo de lo expuesto y conforme a lo manifestado por parte demandante, se acredita en estas diligencias que el **5 de septiembre de 2022** la accionante recibió citación para la asamblea general extraordinaria del **24 de septiembre de 2022**; convocatoria que fue suscrita por María Isolina Duarte Plata aduciendo fungir en calidad de administradora⁶.

Conforme a la certificación expedida por el Director del Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga – Invisbu⁷ fechada el **30 de marzo de 2023**, se evidencia que el administrador y representante legal fue Carlos Arturo Díaz Castaño desde el año **2020** y hasta la fecha en la que se expidió la referida certificación:



Que, mediante Resolución No. 161 del veintisiete (27) de marzo de Dos Mil Catorce (2014), se inscribió la Personería Jurídica del EDIFICIO LANTANA, Propiedad Horizontal, ubicado en la Carrera 30 No 33-79 Barrio Mejoras Publicas del municipio de Bucaramanga y se encuentra registrado bajo el número 029/2014 como Persona Jurídica y su representante legal es el Administrador(a). Que de conformidad con la última certificación expedida de fecha Dieciséis (16) de Marzo de Dos Mil Veinte (2020) y el Acta de Asamblea General del Veintuno (21) Enero de Dos Mil Veinte (2020), es: **CARLOS ARTURO DIAZ CASTAÑO C.C. / N.I.T. : 17.137.682**

Así las cosas, evidente resulta que quien legalmente fungía como administrador de la propiedad horizontal para el momento de la convocatoria - 5 de septiembre de 2022 - y de la asamblea - 24 de septiembre de 2022- **no** era María Isolina Duarte Plata sino Calos Arturo Díaz Castaño y en tal medida ella **no se encontraba legitimada para haber efectuado la convocatoria** a la precitada asamblea general extraordinaria porque se lo prohíben expresamente los artículos 39, 50 y 51 de la ley 675, resultando por consiguiente **nulas todas las decisiones** tomadas en la “*asamblea extraordinaria de copropietarios del 24 de septiembre de 2022*”, por ende, inane es revisar cada una de las decisiones adoptadas en la referida asamblea por estar viciada de nulidad la convocatoria y las consiguientes actuaciones que tomó María Isolina Duarte Plata bajo la calidad que **no tenía** de administradora y representante legal de la propiedad horizontal.

Frente al asunto la Corte Suprema de Justicia ha precisado que “Ahora bien, en cuanto hace a los otros errores denunciados en el cargo, esto es, la indebida apreciación de los hechos cuarto y quinto del escrito de subsanación, de la solicitud elevada ante la alcaldía local por la propia señora Bueno Fonseca para el

⁴ Folio 28 del Archivo 33.

⁵ La cita corresponde al artículo 39 de la ley 675.

⁶ Folio 19 del Archivo 26.

⁷ Folio 28 del Archivo 33.

reconocimiento de la representación legal, de la sentencia de tutela identificada por el censor y del acta de asamblea de 2016, es notorio su fracaso debido a que ninguna de esas pruebas es idónea para demostrar el referido nombramiento, y mucho menos, la representación legal del conjunto por parte de la nombrada en el mes de febrero de 2018.

Sobre el punto, debe ponerse de presente que a voces del artículo 8º de la Ley 675 de 2001, “[l]a inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley, corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación de edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien éste delegue esta facultad” (se subraya).

También que esa es una función reglada, como quiera que “[l]a inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica” (inciso 2º, ib.).

Esas prescripciones normativas descartan que la manifestación que los actores realizaron en los hechos cuarto y quinto del escrito de subsanación, o la aceptación por parte de los propietarios de las unidades privadas sobre el desempeño como administradora de la señora Marta Lucía Bueno Fonseca, o la solicitud que ésta elevó ante la alcaldía local para que la reconocieran como tal, o el fallo de tutela comentado por el recurrente, o la copia del acta de asamblea de 2016, sirvan al propósito de acreditar que en la fecha de la convocatoria a la asamblea de 2018 (23 de febrero de 2018) la susodicha señora tuviese la condición anotada.”⁸

Más adelante agrega la Corte “Así las cosas, si la alcaldía local no aceptó la inscripción de la señora Marta Lucía Bueno Fonseca como representante legal del conjunto desde cuando el señor Wilmar Andrés Ramos Garavito cesó en sus funciones como administrador (31 de mayo de 2017) y hasta el 1º de agosto de 2018, cuando sí fue aceptada como tal pero debido a un nombramiento posterior que se le hizo, esa sola circunstancia impedía, como con acierto lo estimó el a quo, admitir que ella tenía la referida condición cuando realizó la convocatoria para la asamblea de 2018 (23 de febrero de ese año), inferencia de esa autoridad que, por lo tanto, correspondería respaldarse.”⁹

Entonces, **no** existe duda que aquello que acredita y prueba la calidad de representante legal y de administrador de una propiedad horizontal es la certificación sobre la representación legal que para el efecto emita el Alcalde de conformidad con lo consagrado en el artículo 8 de la Ley 675, por lo que se reitera que María Isolina Duarte Plata **no** era quien legalmente fungía como representante legal de la propiedad horizontal y para el año 2022, por consiguiente, **no** se encontraba facultada para efectuar la convocatoria bajo tal calidad y **tampoco** podía intervenir en la asamblea extraordinaria del 24 de septiembre de 2022 **como administradora** de la copropiedad, que fue lo que hizo según da cuenta el contenido de los numerales dos y tres del acta que obra en el archivo 026 folios 21 al 24.

Adicionalmente, como quiera que la parte actora también depreca la declaratoria de nulidad de la convocatoria, ha de precisarse que son las decisiones que se toman al interior de una asamblea las que son objeto de declaratoria de nulidad, toda vez que lo que se impugna son “... *las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal*”¹⁰.

Aunado a lo expuesto y conforme a lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley 675 se tiene que la Asamblea General “*se reunirá en forma extraordinaria cuando las **necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, ...***” – resaltado por fuera del texto original – requisito que tampoco se vislumbra cumplido en el asunto objeto de estudio porque los asuntos de “*Reubicación, redistribución y revisión de área de cada uno de los parqueaderos, para ser adjudicados de manera equitativa a cada propietario de apartamento del edificio LANTANA*” y “*Estudio y decisión sobre renuncia del **Administrador** María Isolina Duarte y el Sr Carlos Díaz miembro del Consejo de Administración debido a la venta de sus apartamentos*”, de manera alguna pueden ser considerados como necesidades

⁸ Corte Suprema de Justicia, SC1169-2022.

⁹ Corte Suprema de Justicia, SC1169-2022.

¹⁰ Artículo 39 de la Ley 675.

Verbal

Radicado 680013103006 2023 – 00083 – 00

imprevistas o urgentes del conjunto, o al menos no se probó que **sí** lo fuesen por parte del extremo pasivo en quien recae la carga probatoria por mandato del artículo 167 del C.G.P.

Así las cosas, tiene vocación de prosperidad la pretensión de la demandante consistente en que se declare la nulidad de la totalidad de las decisiones tomadas en la asamblea general extraordinaria llevada a cabo el 24 de septiembre de 2022 en el Edificio Lantana P.H.

Finalmente, por **ausencia de controversia** en la medida que la demandada no contestó la demanda, no se 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 la nulidad* de la totalidad de las decisiones tomadas en la asamblea general extraordinaria llevada a cabo el 24 de septiembre de 2022 en el Edificio Lantana P.H.

SEGUNDO: Sin condena en costas por ausencia de oposición.

TERCERO: 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: **55ee68627043742cf0d28d71c5a7c1fd6c31862675172113ae6e4c82b7310c23**

Documento generado en 04/04/2024 08:57:14 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>