

## REPÚBLICA DE COLOMBIA



### RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

**SENTENCIA ANTICIPADA PROCESO VERBAL RADICADO:** 08001-31-53-007-2022-00263-00 **DEMANDANTE:** LUZ MARINA DE LAS SALAS SANJUAN. **DEMANDADOS:** CONJUNTO RESIDENCIAL OPORTO, Nit 901034215-1.

En la ciudad de Barranquilla a los quince (15) días del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023) procede esta agencia judicial a emitir sentencia anticipada en el proceso antes referenciado cuya litis versa sobre la IMPUGNACIÓN DE ACTA DE ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DEL 08 DE OCTUBRE DE 2022 realizada por la demandante LUZ MARINA DE LAS SALAS SANJUAN, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 278 del C.G.P. al encontrar acreditada esta agencia judicial que no hay pruebas por practicar.

En este asunto la parte demandante depreca que se emita sentencia de fondo en la cual se ACCEDA A LA SOLICITUD DE IMPUGNACIÓN DEL ACTA DE ASAMBLEA No. 010 de fecha 08 de OCTUBRE de 2022 en la que funge como representante legal y administradora del CONJUNTO RESIDENCIAL OPORTO la Sr. LUZ MARINA DE LAS SALAS SANJUAN; puesto que considera que diferentes participantes de la asamblea no cumplían con los requisitos para postularse al Consejo de Administración y al Comité de Convivencia, en especial, manifiesta que seis de los consejeros que fueron elegidos para el Consejo de Administración se encontraban inhabilitados o no legitimados para postularse dado que no eran los titulares del derecho de propiedad del inmueble por encontrarse en calidad de locatarios en virtud de contrato Leasing con diferentes entidades bancarias y, sumado a ello, no contaban con el respectivo poder para actuar como delegados con voz y voto en el desarrollo de dicha asamblea, de acuerdo con los certificados de tradición de los inmuebles.

Por lo anterior, señala que la elección de los diferentes consejeros de administración y los efectos de la asamblea en general se encuentra viciada y es contraria a lo que establece la ley 675 de 2001 y el Reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial Oporto.

## **CONSIDERACIONES**

### **I. COMPETENCIA**

El Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Barranquilla, es competente para decidir el presente caso de conformidad con lo dispuesto en la normatividad vigente.

A partir de las pretensiones y hechos narrados por la demandante en los que solicita la impugnación de asamblea general extraordinaria de fecha 08 de octubre de 2022, se determina que el juez civil es el competente para dirimir la presente Litis.

### **II. PROBLEMA JURÍDICO**

El debate jurídico se centra en dilucidar si lo decidido en asamblea extraordinaria del 08 de octubre de 2022 del Conjunto Residencial Oporto, y en particular lo referente a la elección del Consejo de Administración y Comité de Convivencia, se encuentra viciado de nulidad al no encontrarse acorde con los requisitos necesarios para la conformación, postulación y desarrollo de la citada asamblea extraordinaria, de acuerdo con lo establecido en el Régimen de propiedad Horizontal y en el reglamento de propiedad horizontal.

### **III. CASO CONCRETO**

El régimen de propiedad horizontal es definido para efectos legales como el Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.

La ley 675 de 2001, ha consagrado de manera especial lo que correspondería a lo que se desprende de la naturaleza de este tipo de propiedad, desde su constitución, su reconocimiento de personería jurídica al momento de inscripción en la oficina de instrumentos públicos, sus órganos de administración y dirección hasta su extinción.

El artículo 36 de la mencionada ley, dispone lo siguiente en relación con los órganos de dirección y administración:

*“La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración, si lo hubiere, y al administrador de edificio o conjunto.”*

De igual manera la asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados los cuales se reunirán con el quórum y las condiciones previstas en la ley 675 del 2001 y en el reglamento de propiedad horizontal. Por lo tanto, todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado (artículo 37).

En la presente demanda se pretende de forma principal que se declare la Nulidad de lo decidido en asamblea general extraordinaria de copropietarios del Conjunto Residencial Oporto, celebrada el ocho (08) de octubre del 2022, debido a que la demandante considera que esta asamblea y las decisiones que se tomaron dentro de ella vulneran lo consagrado en el artículo 37 de la ley 675 del 2001 y en el reglamento de propiedad horizontal, en tanto no se cumplió, por parte de algunos de los participantes, con los requisitos para la postulación al Consejo de Administración y para la participación con voz y voto durante el desarrollo de la misma. Para ello, este despacho se permite traer a colación lo mencionado en la demanda:

*“Entre los requisitos para postularse para el Consejo de administración y comité de convivencia expresaba la convocatoria:*

*“1.- Solamente puede **participar** en la Asamblea, **el titular del derecho de propiedad del inmueble (Es decir el que figura en el certificado de tradición) o su delegado** mediante poder el cual se enviará al correo electrónico: conjunto.oporto@gmail.com hasta el viernes 7 de octubre de 2022 de igual manera podrá allegarse a la oficina de la administración.”*

Manifiesta la demandante que algunos de los participantes que aspiraban al consejo de administración se encontraban inhabilitados para postularse al mismo de acuerdo con lo estipulado en el artículo 85 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Oporto, siendo estos la señora Mey Lin Tan y Jesús Montaña, y otros; no cumplían con el lleno de los requisitos o requerimientos propios para postularse al Consejo de administración y al comité de convivencia dado que no eran los titulares del derecho de propiedad del inmueble ni contaban con poder otorgado por parte de la entidad bancaria respectiva para participar como delegados

en virtud de la existencia de Leasing bancario, y por lo tanto, no tenían voz y voto en el desarrollo de dicha asamblea.

En este orden de ideas, los consejeros de administración que fueron elegidos y que no contaban con poder debidamente otorgado para sesionar y participar con voz y voto en la asamblea extraordinaria del pasado ocho de octubre de 2022 en el Conjunto Residencial Oporto, fueron los siguientes:

1. DENIS RAIGOZA	Apartamento 1138, torre 5
2. JOAQUIN TORDECILLA	Apartamento 137, torre 5
3. POLO DIAZ	Apartamento 140, torre 5
4. JACKELINE LOPEZ	Apartamento 129, torre 4
5. NELLY TRUJILLO	Apartamento 737, torre 5
6. MEY LIN TANG	Apartamento 106, torre 1

Debe señalarse, además, que la reunión fue realizada de conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley 765 de 2001, el cual hace referencia a lo relativo a las reuniones de segunda convocatoria, a saber:

*“ARTÍCULO 41. Reuniones de segunda convocatoria. 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 los ocho pasados meridianos (8:00 p.m.), sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo.” (Subrayado fuera de texto)*

Elo quiere decir que para este tipo de reuniones no se precisa de un quórum específico para que sea llevada a cabo la asamblea, pues al ser esta de segunda convocatoria la norma establece que se podrá decidir y deliberar con un número plural de propietarios sin importar el porcentaje que representen de coeficiente, no obstante, debe aclararse que dichas decisiones conservan su validez siempre que no se trate de las establecidas en el artículo 46 de la ley en mención, relativa a las decisiones que requieren una mayoría calificada. Dicho lo anterior, las decisiones tomadas en la asamblea del pasado ocho de octubre, en específico, la elección del Consejo de administración y del Comité de convivencia, no se verían afectadas por una posible falta de quórum.

Así las cosas, teniendo en cuenta que el principal reparo de la actora se centra en que los participantes antes relacionados no se encontraban legitimados para participar en la asamblea y aspirar al Consejo de Administración debido a la ausencia de poder para actuar en representación de las entidades bancarias, este despacho realizará las siguientes precisiones:

En primer lugar, el leasing en Colombia se define como un contrato financiero, que se distingue por ser principal, bilateral, consensuado, oneroso, conmutativo, de tracto sucesivo y de naturaleza mercantil, por medio del cual el propietario de un bien de capital cede su uso por un determinado tiempo, a cambio de una renta periódica, pudiendo acordar eventualmente con el usuario del bien, una opción de compra. Si bien las anteriores son características generales que se puede encontrar en muchos otros tipos de contratos, el leasing no puede ser confundido o asimilado a un negocio jurídico de venta a plazos con reserva de dominio, ni a un contrato de crédito, pues en el primer supuesto, la propiedad del bien se adquiere desde el pago de la primera cuota, **mientras que en el leasing ésta se adquiere al final del contrato y solo cuando se pretenda ejercer la opción de compra.** (Sentencia T-734 de 2013)

Desde el punto de vista jurisprudencial, el contrato de leasing fue entendido por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia del 13 de diciembre de 2002, de la siguiente manera:

*“un negocio jurídico en virtud del cual, una sociedad autorizada -por la ley- para celebrar ese tipo de operaciones, primigeniamente le concede a otro la tenencia de un determinado bien corporal -mueble o inmueble, no consumible, ni fungible, lato sensu, necesariamente productivo-, por cuyo uso y disfrute la entidad contratante recibe un precio pagadero por instalamentos, que sirve, además, al confesado propósito de amortizar la inversión en su momento realizada por ella para la adquisición del respectivo bien, con la particularidad de que al vencimiento del término de duración del contrato, el tomador o usuario, en principio obligado a restituir la cosa, podrá adquirir, in actus, la propiedad de la misma, previo desembolso de una suma preestablecida de dinero, inferior -por supuesto- a su costo comercial (valor residual), sin perjuicio de la posibilidad de renovar, in futuro, el contrato pertinente, en caso de que así lo acuerden las partes.”*

De esta manera, queda claro que en esta modalidad de contratos quien figura como propietario del derecho de dominio sobre el bien sujeto a propiedad horizontal es la entidad financiera, hasta tanto no se haga uso

de la opción de compra, y ello puede ser verificado en los certificados de tradición de los inmuebles, como es el caso que nos ocupa.

En este sentido, la ley 675 del 2001 en sus artículos y, en particular, en el artículo 37, señala que son únicamente los propietarios -como *titulares del derecho de dominio*- o sus delegados, quienes tienen derecho a participar en las asambleas con voz y voto, en este caso dicho derecho le correspondería a las entidades bancarias con quienes se ha contratado el Leasing, siendo deber del administrador hacerle llegar la convocatoria a asamblea general en los términos establecidos en el parágrafo primero del artículo 39 de la ley en mención, no obstante, el banco puede otorgar su representación para tales asuntos tanto al locatario o cualquier otra persona que estime conveniente mediante un poder otorgado por éste.

Amén a lo anterior, se entiende que el mandato puede ser verbal o por escrito de conformidad con lo establecido en el artículo 2.149 del Código Civil Colombiano:

*«El encargo que es objeto del mandato puede hacerse por escritura pública o privada, por cartas, verbalmente o de cualquier otro modo inteligible, y aún por la aquiescencia tácita de una persona a la gestión de sus negocios por otra.»*

Empero, descendiendo al caso que hoy nos corresponde, no debe pasarse por alto lo dispuesto en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Oporto con relación a la manera en la que debe ser ejecutado dicho mandato o representación, pues es aquí, es donde de manera clara y particular, se consigna la forma en la que los propietarios pueden hacerse representar ante la asamblea general para el ejercicio de sus derechos. De manera que el artículo 69 de dicho estatuto dispone:

**“ARTÍCULO 69. REPRESENTACIÓN EN LA ASAMBLEA:** *Todo propietario podrá hacerse representar ante la Asamblea General para el ejercicio de sus derechos, Pero el mandato respectivo deberá constar por escrito e indicar cuando menos los poderes y facultades conferidos al mandatario, el nombre de éste y la fecha de la sesión para la cual se confiere. Los poderes generales o para varias asambleas deberán constar en escritura pública o en documento privado legalmente reconocido ante notario público. Los poderes enviados por fax o correo electrónico o cualquier otro medio a las oficinas de administración del conjunto serán válidos en tanto el administrador tenga certeza de su autenticidad”*

Nótese que en el reglamento se determina que los poderes para la representación de propietarios deben constar por escrito o, en su defecto, de tratarse de poderes generales, estos deben constar en escritura pública o en documento privado legalmente reconocido ante notario público. Ahora bien, debe tenerse de presente que en la práctica es muy común que las entidades financieras en los contratos de Leasing, por medio de sus cláusulas, dispongan que el locatario del bien inmueble sea quien los represente ante las asambleas de propietarios, sirviendo este documento como soporte de tal delegación y facultándolos para participar en las asambleas con voz y voto.

De manera que el contrato de Leasing contentivo de las características antes mencionadas, es decir; aquel contrato que delega en una de sus cláusulas su representación al locatario, al encontrarse debidamente protocolizado ante notario cumpliría el papel de un poder general en los términos del artículo 69 del Reglamento de propiedad horizontal. Tal es el caso de la señora MEY LIN TANG, quien figura como tenedora y locataria del apartamento No. 106 con Leasing vigente con el BANCO BBVA, y quien para efectos de esta agencia judicial sí cuenta con poder general debidamente otorgado por el banco en el contrato para su representación ante asamblea.

Esta afirmación, a juicio de esta agencia judicial, puede ser corroborada de acuerdo con la información pública y de acceso abierto que reposa en el sitio web de la entidad bancaria BANCO BBVA, pudiéndose considerar como un hecho notorio que en las cláusulas de los contratos de Leasing esta entidad ha acogido como práctica el hacerse representar (con voz y voto) en las reuniones de Asamblea **por el locatario**, tal información puede ser constatada por cualquier persona con la simple consulta a las bases de datos antes referenciada.

Bajo este entendido y, a modo de ejercicio, para el caso del apartamento No. 106, el suscrito operador judicial consultó la base de datos de la entidad financiera BBVA ([www.bbva.com.co](http://www.bbva.com.co)), en particular el contrato financiero de Leasing en la modalidad de Leasing Habitacional, del cual se extrae que la locataria, la señora MEY LIN TANG, cuenta con poder amplio y suficiente para participar con voz y voto en el desarrollo de las asambleas generales de copropietarios. véase la cláusula Decimoséptima, numeral veintiséis:

compraventa; **(xvi)** Cumplir las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal, si el(los) inmueble(s) estuviera sometido a dicho régimen y a respetar las normas que expida el gobierno nacional sobre la protección de los derechos de los vecinos, para lo cual el **BBVA COLOMBIA**, otorga poder especial amplio y suficiente mediante el presente contrato, con atribuciones para votar y decidir sobre los diferentes asuntos de interés general que sean sometidos a consideración de los copropietarios. El **BBVA COLOMBIA** podrá revocar o suspender en cualquier momento esta representación, sin necesidad de invocar una justa causa.

Por otro lado, con relación a los apartamentos No. 129, 137, 140 y 737, cuyo titular de dominio es el BANCO DAVIVIENDA según lo que figura en los respectivos Certificados de Tradición de los inmuebles, presentes a folio 445 en adelante del libelo introductorio, este despacho se dispuso a:

1. Consultar la base de datos de la entidad bancaria en lo relativo a los contratos de Leasing en la modalidad de Leasing Habitacional y Leasing Inmobiliario en el SITIO web: [www.davivienda.com](http://www.davivienda.com)



2. En la modalidad de Contrato Leasing inmobiliario se puede apreciar en la cláusula Decimoséptima numeral veinte (20), relativa a otras obligaciones del locatario, lo siguiente:

20. En el caso de que el bien objeto de este contrato este sometido a régimen de propiedad horizontal, **EL LOCATARIO** deberá asistir a las reuniones ordinarias y extraordinarias y todas aquellas a las que sean citados los copropietarios para votar sobre los asuntos de interés General, para lo cual podrá solicitar a **EL ARRENDADOR FINANCIERO** los poderes respectivos para cumplir con dicha obligación, siendo de exclusiva responsabilidad de **EL LOCATARIO** el pago de multas, sanciones, perjuicios o costos que genere la inasistencia por parte del locatario a dichas citaciones o al cumplimiento del régimen de propiedad establecido por la propiedad horizontal. **EL LOCATARIO** se obliga a informar a **EL ARRENDADOR FINANCIERO**, dentro de los cinco (5) días siguientes a la reunión, sobre cualquier decisión que se tome y afecte la propiedad del inmueble objeto del contrato.

3. Y en la modalidad de Leasing habitacional, cláusula Decimocuarta numeral noveno:

9. Asistir a las reuniones ordinarias y extraordinarias y a todas las citadas por la copropiedad, y con tal fin solicitar a **Davivienda** un poder con atribuciones para votar y decidir sobre los diferentes asuntos de interés general que sean sometidos a consideración de la copropiedad. **Davivienda** podrá revocar, suspender o reasumir su personería en cualquier momento cuando lo considere pertinente, sin necesidad de invocar una causal específica. Cualquier multa, valor o costo que se genere con ocasión de las decisiones que se tomen en las reuniones de la copropiedad o por la inasistencia a la misma, serán de cargo de **El Locatario**.

Como puede verse, para el caso del apartamento No. 106 con Leasing vigente con el BANCO BBVA, el contrato sirve de soporte documental para acreditar la existencia de poder general otorgado al locatario para representación de la entidad financiera. A contrario sensu, en los casos de los apartamentos con Leasing con el BANCO DAVIVIENDA, es el mismo banco quien en sus cláusulas estipula que los locatarios deben solicitarle a la entidad financiera, con anterioridad a la fecha de las reuniones, el respectivo poder para participar con voz y voto en el desarrollo de las mismas.

Así las cosas, no habría tampoco la necesidad de oficiar a las entidades bancarias para que allegaran al proceso lo correspondiente a los contratos financieros o poderes correspondientes en tanto se entiende esta información suficientemente acreditada. Así lo ha expresado también la Corte Suprema de Justicia en Sentencia SC- 2420- 2019:

*“Además, existen directrices específicas que invitan a los jueces, tribunales y cortes a emplear los canales de transmisión y almacenamiento de datos electrónicos, por ejemplo, para eximir al demandante de la carga de allegar con el libelo el documento que prueba la existencia y representación de personas jurídicas de derecho privado, **cuando esa información conste en bases de datos de entidades públicas o privadas encargadas de certificarla, o para oficiar a estos mismos entes a fin de recabar lo pertinente** con miras a ubicar el sujeto procesal cuya notificación personal se intenta.*

Por lo anterior, considera el despacho que existe una vulneración parcial de lo establecido en el Régimen de propiedad Horizontal y el reglamento del Conjunto Residencial Oporto en lo que respecta a los apartamentos **No. 129, 137, 140 y 737**, cuyo titular del derecho de dominio es el **BANCO DAVIVIENDA**, en la medida en que fue posible verificar que efectivamente no cuentan con poder previo otorgado por parte de la entidad bancaria para participar con voz y voto en las Asambleas Generales de Copropietarios y mucho menos, para aspirar a cargos al Consejo de Administración y al comité de Convivencia.

Sin perjuicio de lo anterior, con relación al apartamento No. 106 de propiedad del **BANCO BBVA**, entiende esta agencia judicial que el poder

para actuar y representar fue otorgado al locatario en el mismo contrato de Leasing, contrato que al haber sido protocolizado ante notario no contraviene lo dispuesto en el artículo 69 del Reglamento de propiedad Horizontal. Además, con relación al señalamiento de inhabilidad para actuar en cabeza de esta locataria, según manifiesta la parte demandante, vale la pena señalar que no reposa en el expediente prueba alguna que logre acreditar suficientemente dicha acusación.

Siendo así, encuentra esta agencia judicial que la elección de los consejeros de administración DENIS RAIGOZA, JOAQUIN TORDECILLA, POLO DIAZ, JACKELINE LOPEZ y NELLY TRUJILLO, decisión tomada en la asamblea extraordinaria con fecha del 08 de octubre de 2022 en el Conjunto Residencial Oporto, no se ajusta a lo estipulado por la norma y el reglamento, en tanto no existe soporte alguno que dé cuenta de su calidad de mandatarios de la entidad financiera BANCO DAVIVIENDA, de conformidad con lo establecido en la Ley 675 del 2001, artículo 37.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por Autoridad de la Ley,

#### **RESUELVE:**

1. Acceder de manera parcial a la pretensión de impugnación de la denominada acta de asamblea extraordinaria de fecha 08 de octubre de 2022 del Conjunto Residencial Oporto, bajo el entendido que la misma procede únicamente frente a la designación de los siguientes consejeros ante el Consejo de Administración: DENIS RAIGOZA, JOAQUIN TORDECILLA, POLO DIAZ, JACKELINE LOPEZ y NELLY TRUJILLO, por las razones anteriormente expuestas.
2. Sin costas en esta instancia.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

  
**CESAR ALVEAR JIMENEZ**  
**JUEZ**