



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO CIVIL LABORAL DEL CIRCUITO

Marinilla Ant., treinta (30) de septiembre dos mil veinte (2.020)

PROCESO	IMPUGNACION DE ACTAS DE ASAMBLEA
DEMANDANTE	ALBERTO MARISANCEN Y OTROS
DEMANDADO	COMPLEJO TURISTICO LUXE BY THE CHARLEE
RADICADO	05440 31 12 001 2019 00385 00
ASUNTO	REQUIERE A LA PARTE DEMANDANTE Y NIEGA MEDIDA CUATELAR
AUTO	INTERLOCUTORIO

Se incorpora al expediente la constancia de envío de la citación para la diligencia de notificación personal de la entidad demandada, la cual tiene como fecha entrega efectiva el 18 de marzo de 2020.

En este caso, procedería a autorizar la notificación por aviso, sin embargo, denota el Despacho que tal acto de enteramiento no podrá llevarse a cabo, y la respectiva notificación se tendrá que hacer en la forma prevista en el artículo 8 del Decreto 806 de 2020.

Efectivamente, nótese como mediante los acuerdos PCSJA20-11517, PCSJA20-11518, PCSJA20-11519, PCSJA20-11521, PCSJA-11532 de 2020 y PSCJA20-11567 de 2020, se decretó en principio la suspensión de términos judiciales, y luego la reanudación de términos, pero con la restricción de acceso al público a las sedes judiciales, siendo esta una cuestión que claramente impidió e impide actualmente que la citación y el aviso de que tratan los artículos 291 siguientes se efectué en la manera en que lo regula la norma adjetiva, por cuanto ambas diligencias implican la comparecencia al Despacho de la persona a notificar.

En esa medida, como se anticipó, se requerirá a la parte demandante para realice la notificación personal de la demandada de forma electrónica, tal

como regla el artículo 8 del Decreto 806 de 2020, debiéndose dejar constancia de que la respectiva notificación se tendrá por surtida después del envío del mensaje de datos.

De otro lado, se tiene que los demandantes, dentro del libelo genitor, solicitaron como medida cautelar, la suspensión de los actos de asamblea llevados a cabo el 17 de octubre de 2019, por la Asamblea de Copropietarios del Complejo Turístico Luxe by the Charlee; actos cuya nulidad es pretendida dentro de este proceso.

Ahora los actos impugnados son, por un lado, la condonación de las cuotas ordinarias y extraordinarias adeudadas por el Fideicomiso Luxe By the Charlee, el cual es propietario de varios inmuebles de la propiedad horizontal; y por el otro, la elección del Consejo de Administración de la Unidad.

Frente al primero de estos, los actores alegan, en síntesis, que el mismo vulnera la ley y el estatuto de propiedad horizontal, en tanto desconocen el carácter de obligatoriedad que tienen las cuotas de administración, del cual se desprende la imposibilidad de que las mismas sean objeto de condonación; además que este acto traería grandes perjuicios económicos para la copropiedad.

A su vez, señala que aunque se respetó la mayoría simple exigida por el estatuto para aprobar la mentada condonación, lo cierto es que debió recurrirse a la mayoría cualificada para acceder a tal decisión, dadas las considerables repercusiones que esta tiene.

Ya con respecto al segundo de los actos, los demandantes indican que todas las personas nombradas como miembros del Consejo de Administración, actúan en tal calidad, por delegación que les efectuó el Fideicomiso Luxe By the Charlee S.A.S; no obstante, aduce que tal acto de delegación no se encuentra debidamente acreditado a través de poder, además de que no son representantes legales de la referida entidad fiduciaria.

Finalmente, indica que el Fideicomiso Luxe By the Charlee S.A.S, al ser propietario de la mayoría de los bienes inmuebles que componen la copropiedad, cuenta con la mayoría de los votos, lo que le ha permitido

aprobar los actos aquí cuestionados, pese a que los demás propietarios se opusieron a ello.

Expuestas así las, cosas lo primero que debe señalarse es que la posibilidad de suspender provisionalmente los actos de asamblea, se encuentra consagrada en el artículo 382 del CGP, de la siguiente manera:

*“En la demanda podrá pedirse la suspensión provisional de los efectos del acto impugnado por violación de las disposiciones invocadas por el solicitante, **cuando tal violación surja del análisis del acto demandado, su confrontación con las normas, el reglamento o los estatutos respectivos invocados como violados, o del estudio de las pruebas allegadas con la solicitud.** El demandante prestará caución en la cuantía que el juez señale.”*
(Negrillas por fuera del texto).

Así pues, de acuerdo a lo estipulado en la norma en cita, el decreto de la medida cautelar en cuestión, dependerá de una contradicción **formal** entre el acto fustigado y las normas que se dicen ser vulneradas.

En ese orden, descendiendo al asunto que ocupa la atención del Despacho, se tiene entonces, que conforme se acredita a folios 10-24, en asamblea general de propietarios celebrada el 17 de octubre de 2019, se puso a consideración de la asamblea, la condonación total de los cuotas ordinarias y extraordinarias adeudadas por el Fideicomiso Luxe By the Charlee S.A.S hasta el 31 de octubre de 2019.

Esta propuesta fue sometida a consideración de los asistentes, obteniendo una votación favorable equivalente al 57.59%, de tal manera que se aprobó.

Teniendo en cuenta que esta no es una de las medidas de que trata el artículo 127 del Reglamento de Propiedad Horizontal¹, su aprobación exige como quorum deliberatorio un numero **plural** de personas que representen más de la mitad de los coeficientes de copropiedad (Artículo 124), mientras que para aprobar las decisiones debe haber un voto **plural** de personas que represente la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad (Artículo 126).

¹ Escritura Publica Nro. 607 de 21 de marzo de 2013. (Cfr. FI 207-345).

Para este caso, no se denota que el acto impugnado haya vulnerado el reglamento, dado que se respetaron los quorum establecidos en dicho estatuto.

En efecto, nótese como el quorum deliberatorio, de acuerdo a los coeficientes de propiedad, debía ser superior al 50%, y en la reunión llevada a cabo los propietarios presentes representaban un 57.59% de esos coeficientes.

Lo mismo vale indicar frente al quórum decisorio, por cuanto la decisión en cuestión obtuvo un voto favorable del 57.59%, siendo este un porcentaje superior a la mitad más uno de los coeficientes de propiedad.

Aunado a ello, destáquese como la participación de los copropietarios fue plural, en tanto intervinieron en las deliberaciones y posteriormente en la adopción de la decisión, un total 11 de assembleístas, a saber: Fideicomiso Luxe By the Charlee S.A.S, Par Kare Haug Kongstad, Mario Hernán Correa Robledo, Inversiones Sierramunera CIA SCA, Inversiones Caoba S.A.S, Marta Ramirez, Ivan Dario Zea y otros.

Del mismo modo, es denotar que aunque los artículos 68 y siguientes del reglamento de propiedad horizontal y el artículo 29 de la ley 675 de 2001, estipulan la obligatoriedad de las cuotas de administración y su exigibilidad, aquellas discusiones no impiden que las mismas sean condonables.

Ahora, si dicha condonación resulta siendo desfavorable administrativa o económicamente, son cuestiones que escapan del análisis que para este evento, realiza el Despacho, ya que el mismo se circunscribe únicamente a determinar si hay una disparidad directa entre los actos de la asamblea y las normas que los regulan, y no si dichos actos son inconvenientes desde el punto de vista económico.

Por otro lado, en lo que atañe al otro acto impugnando, se tiene que en el mismo tampoco hay una contradicción evidente frente a la ley o el estatuto.

Lo anterior, por cuanto la elección de los miembros de la administración se hizo de manera plural, y con sujeción a los quorum de deliberatorios y decisorios consagrados en el reglamento de propiedad horizontal. Al respecto, basta

indicar que la elección en cuestión, tuvo un voto positivo del 57.59 %, cuando el quorum decisorio exigía una votación favorable superior 51%.

A su vez, 6 de los miembros del consejo elegidos, pese a que no sean copropietarios, actúan en nombre de una persona que si lo es, esta es, Luxe by the Charlee S.A.S; cumpliendo con lo que predispone el artículo 143 del Reglamento de Propiedad Horizontal, que estipula que el Consejo General de Administración esta *“integrado por trece (13) miembros principales y trece (13) suplentes personales, que deban ser propietarios o **delegados** de los bienes de dominio privado o particular (...)”*.

Es de señalar, que la delegación, como lo estipulo el Ministerio de Vivienda en concepto de 5 de febrero de 2011², no está sometida a alguna de las formalidades que señalan los accionantes, como que ese acto sea consignada por escrito, o que deba hacer presencia de las personas que fungen como delegadas.

En ese orden, y puesto que la delegación implica *“dar la jurisdicción que tiene por su dignidad u oficio a otra, para que haga sus veces o para conferirle su representación”*³, lo que se debe verificar, por cualquier medio, es que ese delegado si se encuentre facultado plenamente para actuar en representación de quien delega.

Esa situación, podría materializarse para este caso, dado que quien manifiesta su voluntad de delegar, es directamente el representante legal de Luxe by the Charlee S.A.S, el señor Samuel Seda, según consta en el acta de asamblea, y sin que haya algún elemento del cual pueda desprenderse que esa voluntad no estuvo dotada de validez.

Adicional a lo reseñado, debe resaltarse que la delegación de que trata el artículo 143 *ejusdem*, puede ubicarse en el ámbito del contrato de mandato estipulado en los artículos 2142 y siguientes del Código Civil, en la medida que aquella figura también envuelve la gestión unos negocios ajenos.

2

<http://www.minvivienda.gov.co/ConceptosJuridicos/Concepto%20007000%20de%20febrero%208%20de%202011.pdf>

³ <https://dle.rae.es/delegar>

Bajo ese lineamiento, equiparada la delegación con el mandato, debe resaltarse como este último acto jurídico, en principio, no exige una formalidad específica para su perfeccionamiento, pudiendo incluso celebrarse de forma verbal. (Artículo 2149 del Código Civil).

Por lo anterior, no se accederá a la medida cautelar peticionada.

RESUELVE:

PRIMERO: Requerir a la parte demandante para que realice la notificación personal de la demandada de forma electrónica, tal como regla el artículo 8 del Decreto 806 de 2020, debiéndose dejar constancia de que la respectiva notificación se tendrá por surtida después del envío del mensaje de datos.

SEGUNDO: Negar la medida cautelar de suspensión de los actos de asamblea realizados el 17 de octubre de 2019.

NOTIFÍQUESE
ds

Firmado Por:

CLAUDIA MARCELA CASTAÑO URIBE
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 001 CIVIL DEL CIRCUITO DE MARÍNILLA

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:
c3b91d7d9432d4e5b09615c7a0fd5e39175df3d917b4533b4c1a3bb416207e7
8

Documento generado en 01/10/2020 06:34:52 a.m.