



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico

SIGCMA

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO EN ORALIDAD

SOLEDAD - ATLANTICO

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE SOLEDAD.- Septiembre Nueve (9) del dos mil veinte (2020).- Ref. No. 00256-2019.-

ASUNTO

Procede el despacho a dictar sentencia anticipada dentro del proceso verbal de IMPUGNACION DE ACTAS adelantado por MARTIN CASTILLO BLANCO, KERLINTON BOLAÑO MONTOYA, GILMA OTERO GRANADILLO, CARMEN LUQUER ARIZA, SOLINDA RACEDO MORENO y OSIRIS PACHECO GARCIA contra el CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA SOFIA, al cumplirse con el requisito señalado por el numeral 2° del artículo 278 del Código General del Proceso, en razón a no haber más pruebas que practicar y considerarse suficiente para resolver el presente asunto con las pruebas documentales obrantes en el proceso, que han sido allegadas por las partes. Ello una vez vencido el término dado a las partes para presentar alegatos de conclusión, concedido a efectos de no incurrir en la causal de nulidad prevista en el numeral 6o del artículo 133 ejusdem.-

ANTECEDENTES

Mediante apoderado judicial, los señores MARTIN CASTILLO BLANCO, KERLINTON BOLAÑO MONTOYA, GILMA OTERO GRANADILLO, CARMEN LUQUER ARIZA, SOLINDA RACEDO MORENO y OSIRIS PACHECO GARCIA, presentaron demanda contra el CONJUNTO RESIDENCIAL “VILLA SOFIA”, con domicilio en este Municipio, para que mediante los trámites del Proceso verbal de Impugnación de Actas se hagan la siguiente declaración y condena:

“Se decrete la nulidad de las asambleas por carecer de legitimidad por cuanto el conjunto aún no ha sido construido y entregado el 51% del coeficiente de las unidades privadas de vivienda, por los hechos relatados en acápites anteriores.”

Afirma que las reuniones efectuadas el 31 de marzo del 2019 y 3 de abril del 2019 carecen de legitimidad por cuanto el conjunto aún no ha sido construido y entregado el 51% del coeficiente de las unidades privadas de vivienda, ya que desde la creación de la persona jurídica CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA SOFIA se determinó construir por 3 etapas de tamaño similar cada una, que hasta el momento se ha construido una sola, que representa más o menos el 29% del coeficiente de la obra total, coeficiente insuficiente para conformar asamblea general, por lo que esa asamblea no es un órgano competente, la competencia la alcanza la asamblea general cuando el constructor ha construido y vendido el 51% del conjunto, antes de ello la dirección de la persona jurídica recae en el constructor del proyecto, quien la ejerce por sí mismo o nombrando administrador provisional, según el artículo 52 de la ley 675 del 2001.

LA ACTUACIÓN

Presentada la demanda, por reparto correspondió su conocimiento a este juzgado, subsanadas algunas inconformidades y reunidos los requisitos legales fue admitida mediante auto del 4 de julio del 2019, en donde se ordenó la notificación al extremo pasivo, decretándose la medida provisional de suspensión de las actas deprecada.

Notificada la Copropiedad demandada, a través de apoderado judicial, quien dio respuesta al libelo introductorio solicitando denegar las súplicas del libelo por ser improcedentes y como excepciones de mérito propuso las siguientes: “TEMERIDAD Y MALA FE”, en apoyo de la cual expuso que no son ciertos los argumentos realizados por la parte demandante sobre la ilegalidad de las asambleas realizadas desde el 2010, y que aun el conjunto está bajo la administración provisional del constructor, ya que al 30 de septiembre del 2001 ya se hallaban enajenadas más del 51% de las unidades de vivienda de la 1ª etapa y como solo estaba construida esa 1ª etapa se debe entender cumplido lo dispuesto por la ley de propiedad horizontal, además de que el constructor había realizado entrega de la administración y de las áreas comunes, quedando pendiente algunas que serán de controversia en la instancia judicial correspondiente, por lo que las asambleas de copropietarios realizadas desde el septiembre del 2010 y las decisiones adoptadas en las mismas gozan de legalidad.

Alega que la convocatoria para la asamblea del 31 de marzo del 2019 se realizó con 15 días de antelación y con el temario a tratar, y que al no existir quórum en dicha asamblea se citó para 2ª asamblea a los 3 días siguientes, conforme a lo dispuesto por el artículo 52 del reglamento de propiedad horizontal, la cual se realizó el 3 de abril del 2019, en la cual las decisiones allí tomadas tendrían validez sin importar el quórum, que ambas reuniones se realizaron cumpliendo con la regulación de propiedad horizontal vigente.

Por su parte, la parte actora señala que la escritura pública 5300 del 20 de agosto de 2008 de la notaria quinta de Barranquilla Atlántico, se consigna que el propietario del proyecto CONJUNTO VILLA SOFIA es la constructora VILLA LINDA LTDA hoy SAS, que dicho conjunto se construirá en tres (3) etapas en los lotes # 2 la primera etapa, en el lote 3 la etapa número 2 y en el lote 4 la etapa número 3, en contexto general se tiene que la constructora propietaria inicial del proyecto CONJUNTO VILLA SOFIA no ha cumplido con el desarrollo del proyecto y ha violado flagrantemente la Constitución y la Ley.

En cuanto a la primera etapa: Señala que esta se encuentra construida parcialmente en el lote # 2, se dice parcialmente puesto que aún no se ha construido según planos, licencias de construcción y contratos de compraventa con cada uno de los copropietarios lo siguiente; la capilla SANTA SOFIA, la fachada del conjunto, oficina de administración, las canchas deportivas. Esta primera etapa constituye una tercera parte (1/3) o sea un 33.3% del 100% del coeficiente del proyecto del CONJUNTO VILLA SOFIA, lo que lo hace inviable jurídicamente para que cesen las actividades del ADMINISTRADOR PROVISIONAL (ART. 52 LEY 675 DE 2001), e imposible jurídicamente se conforme o constituya LA ASAMBLEA GENERAL DEL CONJUNTO VILLA SOFIA (art. 37, 38 ley 675 de 2001)

En Cuanto a las etapas 2 y 3: Estas etapas han de construirse en los lotes 3 y 4 según la escritura de constitución del CONJUNTO VILLA SOFIA, pero inexplicablemente la CONSTRUCTORA VILLA LINDA está construyendo unos edificios de apartamentos, desconociendo los moradores de la etapa # 1 cuál es el estado jurídico de estas construcciones, es más en el año 2014 levanto un muro que divide físicamente la etapa uno de los lotes 3 y 4, Afectando arquitectónica y jurídicamente a el CONJUNTO VILLA SOFIA.

Que el día 2 de junio de 2010 cuando el propietario inicial del conjunto no había aun terminado la primera etapa del proyecto cuyo coeficiente lo conforman tres (3) etapas, como consta en el reglamento en su art. 18º registrado en planeación municipal de soledad, el ADMINISTRADOR PROVISIONAL señor MANUEL EMILIO BERMUDEZ CODINA convoca a los copropietarios de la MANZANA # 1 que no eran muchos ya que no se había vendido en su totalidad, para realizar la PRIMERA ASAMBLEA GENERAL DE REUNIÓN EXTRAORDINARIA, el día 18 de junio de 2010, con el fin de hacer la entrega del conjunto de acuerdo al art. 52 de la ley 675 de 2001, constituye este acto una violación a la misma ley y al reglamento de propiedad horizontal, lo que lo convierte en un acto NULO DE PLENO DERECHO, o sea No PRODUCE EFECTOS JURIDICOS puesto que la mencionada norma exige como requisito sine qua non al propietario inicial que construya y venda por lo menos el 51% de los coeficientes de la copropiedad, o sea del proyecto que es lo que contempla la persona jurídica y no una etapa, tampoco calcular el quórum por cabeza o números de propietarios cuando este se calcula es por coeficiente, es con el coeficiente del 51% del proyecto construido y vendido donde cesan la funciones del ADMINISTRADOR PROVISIONAL, y nacen los derechos y obligaciones de la asamblea general de copropietarios, o sea el órgano rector o competente de la propiedad horizontal.

El día 18 de agosto del 2010 luego de varios intentos fallidos de reunión de la asamblea general que es integrado de acuerdo al art. 37 de la ley 675 de 2001 como órgano competente para nombrar ADMINISTRADOR DEFINITIVO, o sea sin el quórum y las condiciones previstas en esta ley. se logra llevar a cabo tal asamblea sin el requisito sine quom anotado en el punto anterior o sea no existe el 51 % de los coeficientes de la copropiedad construido y entregado que legitimen la asamblea, por consiguiente es imposible por sustracción de materia llevar a cabo la asamblea general, por otro lado toda asamblea se regula de acuerdo al art. 45 de la ley de propiedad horizontal el cual en su inciso final dice; las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente NULAS, o sea no producen ningún efecto jurídico, no necesita que ninguna autoridad judicial la declare nula, puesto que la ley es la que la declara nula de pleno derecho, mejor dicho viene inmersa en la misma ley.

El acta de asamblea descrita en el punto anterior y todas las que se han inscrito posterior a la misma hasta la última del periodo 2019 del CONJUNTO VILLA SOFIA son NULAS DE PLENO DERECHO no producen efectos jurídicos, puesto que el propietario inicial aún no ha terminado ni siquiera la primera etapa del CONJUNTO VILLA SOFIA que se compone de tres (3) etapas según los estatutos registrados en la Oficina De Planeación Municipal de Soledad.

Después de resolverse la controversia sobre la legitimación de quien manifiesta actuar como representante legal del Conjunto demandado, y denegarse una solicitud de nulidad presentada con los mismos argumentos de la legitimación de quien manifiesta actuar como representante del Conjunto demandado, decisión sobre la cual se concedió recurso de apelación en el efecto devolutivo, el cual se encuentra en trámite en la Sala Civil Familia del Tribunal Superior y que no suspende el trámite del presente proceso, la parte demandada desistió de las pruebas testimoniales y del interrogatorio de parte a los demandantes solicitado en la contestación de la demanda, por lo que mediante auto de fecha agosto 4 del 2020, se aceptó el desistimiento a las pruebas citadas que realizó la parte demandada y al no haber más pruebas que practicar y ser suficiente con las pruebas documentales allegadas por las partes para resolver la presente Litis, se consideraba que se cumplía con el requisito señalado por el numeral 2º del artículo 278 del Código General del Proceso para dictar sentencia anticipada, pero previo a ello, se dispuso a efectos de no incurrir en la causal de nulidad prevista en el numeral 6º del artículo 133 ejusdem correr traslado a las partes para que en el término de cinco (5) días presentaran alegatos de conclusión, presentando alegatos solo la parte demandada, reiterando los argumentos señalados en las excepciones planteadas.

CONSIDERACIONES

Los presupuestos procesales se encuentran reunidos, toda vez que este Juzgado es competente para conocer el asunto planteado, por razón de su naturaleza, su cuantía, el domicilio de la copropiedad demandada. Las partes tienen capacidad civil y procesal para intervenir en esta Litis y la demanda reúne los requisitos exigidos por la ley.

El petitum de la demanda y la causa petendi indican que la parte demandante ejercitó la acción contemplada en el artículo 382 del Código General del Proceso, en la forma prevista para los procesos verbales.

Corresponde ahora determinar la existencia de los dos requisitos necesarios para la prosperidad de la acción en estudio, que son: (i) la prueba de la existencia de las actas impugnadas, y, (ii) la comprobación de su ilegalidad, bajo la luz de la normatividad (Ley 675 de 2001) y el reglamento de propiedad horizontal del CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA SOFIA.

En tal orden, se concluye que, el primero de los presupuestos enunciados, se encuentra demostrado fehacientemente en el sub-lite; lo anterior, con la documental adjunta a la demanda, que da cuenta del Acta de Asamblea Ordinaria de Propietarios del CONJUNTO VILLA SOFIA, suscrita el día 31 de marzo de 2019 y el acta en segunda convocatoria de asamblea de propietarios del mismo conjunto de fecha 3 de abril del 2019.

Además, la existencia de las actas se comprobó, también, con las manifestaciones de las partes en la demanda y su contestación, quienes no desconocieron el documento, erigiéndose como un punto pacífico de la controversia.

Liminarmente debe precisarse, que no existe duda acerca de la tempestividad de la impugnación, pues la acción se promueve dentro de los dos meses siguientes a la fecha en que se suscribieron las mismas.

Es de anotar que a pesar de que los demandantes no acreditaron documentalmente, con los respectivos certificados de tradición, fungir como copropietarios de unidades de vivienda dentro del conjunto residencial demandado, lo cierto es que tal manifestación es aceptada por la parte demandada en su contestación, por lo que se tiene por legitimado a los demandantes en la parte activa.

Retomando, comprobada la existencia de las actas impugnadas y la oportunidad para interponer la demanda, corresponde determinar si la misma, como lo alegó la parte demandante, no se ajusta a las prescripciones legales aplicables, así como al reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad.

Alega la parte actora que las reuniones efectuadas el 31 de marzo del 2019 y 3 de abril del 2019 carecen de legitimidad, así como las realizadas con antelación, por cuanto el conjunto aún no ha sido construido y entregado el 51% del coeficiente de las unidades privadas de vivienda, ya que desde la creación de la persona jurídica CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA SOFIA se determinó construir por 3 etapas, que hasta el momento se ha construido una sola, que representa más o menos el 29% del coeficiente de la obra total, coeficiente insuficiente para conformar asamblea general, por lo que esa asamblea no es un órgano competente, la competencia la alcanza la asamblea general cuando el constructor ha construido y vendido el 51% del conjunto, antes de ello la dirección de la persona jurídica recae en el constructor del proyecto, quien la ejerce por sí mismo o nombrando administrador provisional, según el artículo 52 de la ley 675 del 2001.

Dentro de la actuación se cuenta con las siguientes pruebas documentales:

Los documentos contentivos de las actas impugnadas llevadas a cabo el 31 de marzo del 2019 y el 3 de abril del 2019

Convocatoria para asamblea ordinaria del 31 de marzo de 2019.

Convocatoria de fecha 1 de Abril de 2019 para asamblea de segunda convocatoria para el 3 de Abril de 2019.

Copia solicitud de registro de la ASAMBLEA del 3 de abril del 2019 dirigido a la Secretaria de Planeación Municipal de Soledad.

Escritura Pública de Constitución de Propiedad Horizontal No. 5300 del 20 de agosto del 2008 de la Notaria 5ª de Barranquilla.

Copia del plano contentivo de tres lotes que conformarían el conjunto Villa Sofía aprobados por la curaduría urbana # 2 de Soledad.

Certificado de existencia y representación del conjunto Villa Sofía expedido por la secretaria de planeación municipal de Soledad.

Certificado de tradición de la persona jurídica CONJUNTO VILLA SOFIA donde consta la propiedad del proyecto a nombre de Constructora VILLA LINDA LIMITADA.

Acto administrativo No. 131 expedido por el Edumas el 27 de mayo de 2010.

Documento adiado 30 de septiembre de 2010 y signado por el señor MANUEL EMILIO BERMUDEZ CODINA, administrador provisional del Conjunto demandado, en el que el mencionado señor solicita al EDUMAS la inscripción y registro respectivo de los miembros del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN y del ADMINISTRADOR del CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA SOFIA, señor ARMANDO RAMO ABELLO ROMERO.

Acta de elección del Consejo de Administración en el año 2018.

Solicitud de Inscripción del señor WILFRAN DE JESUS DIAZ HERAZO como administrador y representante legal.

Resolución 014 del 12 de junio de 2018 emanada de la Secretaría de Planeación Municipal de Soledad.

ESCRITURA PÚBLICA 5300 del 20 de agosto de 2008 de la Notaria 5ª de Barranquilla contentiva del acto de elevación a Escritura pública de Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto denominado CONJUNTO VILLA SOFIA PRIMERA SUBETAPA DE LA PRIMERA ETAPA

ESCRITURA PÚBLICA 551 del 4 de febrero de 2009 de la Notaria 5ª de Barranquilla contentiva del acto de elevación a escritura pública de adición al Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto denominado CONJUNTO VILLA SOFIA SEGUNDA SUBETAPA DE LA PRIMERA ETAPA.

ESCRITURA PÚBLICA 1029 del 25 de febrero de 2009 de la Notaría 5ª de Barranquilla contentiva del acto de elevación a Escritura Pública de aclaración a la adición del Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto denominado CONJUNTO VILLA SOFIA SEGUNDA SUBETAPA DE LA PRIMERA ETAPA.

ESCRITURA PÚBLICA 1750 del 26 de marzo de 2009 de la Notaria 5ª de Barranquilla contentiva del acto de elevación a escritura pública de adición al Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto denominado CONJUNTO VILLA SOFIA TERCERA SUBETAPA DE LA PRIMERA ETAPA.

ESCRITURA PÚBLICA 74184 del 18 de noviembre de 2009 de la Notaria 5ª de Barranquilla contentiva del acto de elevación a Escritura Pública de adición al Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto denominado CONJUNTO VILLA SOFIA CUARTA SUBETAPA DE LA PRIMERA ETAPA (PROYECTODE INTERES SOCIAL).

ESCRITURA PÚBLICA 7.926 del 17 de Diciembre de 2009 de la Notaria 5ª de Barranquilla contentiva del acto de elevación a escritura pública de aclaración a la adición al Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto denominado CONJUNTO VILLA SOFIA TERCERA SUBETAPADE LA PRIMERA ETAPA.

ESCRITURA PÚBLICA 320 del 25 de Enero de 2010 de la Notaria 5ª de Barranquilla contentiva del acto de elevación a escritura pública del acto de adición al Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto denominado CONJUNTO VILLA SOFIA QUINTA SUBETAPA DE LA PRIMERA ETAPA.

ESCRITURA PÚBLICA 4771 del 12 de Agosto de 2010 de la Notaria 5ª de Barranquilla contentiva del acto de elevación a escritura pública del acto de adición al Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto denominado

CONJUNTO VILLA SOFIA PRIMERA ETAPA (PROYECTO DE INTERES SOCIAL).

El punto neural en el presente asunto, es el hecho de que la parte demandante alega que la constructora del CONJUNTO demandado no ha cumplido con la entrega del 51% de dicha propiedad horizontal, ya que el proyecto es de 3 etapas y solamente se ha entregado una, que no alcanza dicho porcentaje, por lo que según con el artículo 52 de la ley 675 del 2001 legalmente funge aun como administradora de dicho conjunto, es decir que aun funge como Administrador de dicho Conjunto el señor MANUEL BERMUDEZ CODINA, y que las actas de asambleas realizadas desde el 2010 son ilegales por lo anterior. Por su lado la parte demandada alega que dicha entrega ya fue realizada, y que la constructora solo construyo el conjunto con una sola etapa en el lote 2, quedando el conjunto construido con una sola etapa que contiene 5 subetapas, y que las otras etapas definitivamente no serán construidas por la constructora, ya que estas estaban proyectadas en ser construidas en los lotes 3 y 4 donde actualmente se está construyendo otro proyecto de vivienda denominado VILLA SERENA, que la constructora está facultada con la cláusula de reserva contenida en el reglamento de propiedad horizontal.

Para resolver tenemos que el artículo 7º de la ley 675 del 2001 señala:

“ARTÍCULO 7º. CONJUNTOS INTEGRADOS POR ETAPAS. Cuando un conjunto se desarrolle por etapas, la escritura de constitución deberá indicar esta circunstancia, y regular dentro de su contenido el régimen general del mismo, la forma de integrar las etapas subsiguientes, y los coeficientes de copropiedad de los bienes privados de la etapa que se conforma, los cuales tendrán carácter provisional.

Las subsiguientes etapas las integrará el propietario inicial mediante escritura s adicionales, en las cuales se identificarán sus bienes privados, los bienes comunes localizados en cada etapa y el nuevo cálculo de los coeficientes de copropiedad de la totalidad de los bienes privados de las etapas integradas al conjunto, los cuales tendrán carácter provisional.

En la escritura pública por medio de la cual se integra la última etapa, los coeficientes de copropiedad de todo el conjunto se determinarán con carácter definitivo.

Tanto los coeficientes provisionales como los definitivos se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley.

PARÁGRAFO. En todo caso, la autoridad urbanística solo podrá aprobar los desarrollos integrados por etapas de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, cuando estas permitan el uso y goce del equipamiento ofrecido para su funcionalidad.”

El artículo 52 de la misma normatividad señala:

“ARTÍCULO 52. ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL. Mientras el órgano competente no elija al administrador del edificio o conjunto, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión.

No obstante lo indicado en este artículo, una vez se haya construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional.

Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios del edificio o conjunto, para que la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo.”

Revisando la escritura pública No. 5300 de agosto 20 del 2008 contentiva del reglamento de propiedad horizontal del proyecto denominado “CONJUNTO VILLA SOFIA PRIMERA SUBETAPA DE LA PRIMERA ETAPA” que hace la Constructora VILLA LINDA LTDA se observa que en la cláusula 3ª se señala, tal como lo alega la parte demandante, que se está construyendo la primera SUB-ETAPA DEL PRIMERA ETAPA del proyecto denominado CONJUNTO VILLA SOFIA en el lote No. 2 con matrícula inmobiliaria No. 040-441611, que dicho proyecto se construirá en tres (3) etapas, sobre los lotes 2, 3 y 4, conformada esta primera etapa por 154 unidades de viviendas de 1 y 2 plantas cada una y 32 unidades de apartamentos, todas de interés social para un total esta primera etapa de 186 unidades habitacionales, lo cual se reitera en la memoria descriptiva de la primera etapa, donde además se señala que estas 186 unidades habitacionales estas distribuidas en 12 manzanas .

Para las resultas de este asunto, hay que tener en cuenta que comúnmente en los reglamentos de conjuntos de viviendas que se construyen por etapas se consagran cláusulas, con autorizaciones previas para el constructor para variar especificaciones del proyecto de acuerdo con las condiciones del mercado o por otras razones aceptadas por los adquirientes, sin que tales cláusulas de reserva se pueda considerar atenten contra lo dispuesto por el artículo 52 de la ley 675 de 2001.

Véase que en la memoria descriptiva citada, específicamente en el respaldo de la hoja notarial WK8651259, se señala: *”La sociedad CONSTRUCTORA VILLA LINDA LIMITADA como dueña y promotora del proyecto, se reserva el derecho a ejecutar cambios en las unidades privadas, áreas comunes y especificaciones de construcción con el fin de mejorar el proyecto mientras mantengan la propiedad total del inmueble y se encuentre en construcción el proyecto.”*

En el mismo sentido, en el artículo 75º del reglamento de propiedad citado se señala: *” CLAUSULAS DE RESERVA: la sociedad CONSTRUCTORA VILLA LINDA LIMITADA, propietaria inicial del proyecto, se reserva el derecho de legalizar las reformas, adiciones o aclaraciones de la presente escritura y/o del reglamento de propiedad horizontal en ella contenido, que se generen durante el tiempo de construcción y ventas; cumpliendo, en todo caso, las disposiciones legales generales y en particular las que rigen la propiedad horizontal, así como la normatividad vigente en materia de urbanismo y construcción. Por consiguiente, la sociedad propietaria inicial podrán realizar los ajustes correspondientes a la escritura pública que contiene el presente estatuto o a los planos o a la licencia de*

construcción, según sea el caso, sin necesidad de autorización de ningún órgano de gobierno de la copropiedad. PARÁGRAFO: Con la firma de las escrituras públicas de las transferencias del dominio de los bienes privados, sus adquirentes autorizan a la sociedad propietaria inicial para hacer efectivas las cláusulas de reserva a que se refiere el presente artículo.”

Entonces, el artículo 52 de la ley 675 del 2001, señala que cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional, una vez se haya construido y vendido un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, y que cumplida dicha condición, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios del edificio o conjunto, para que la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo.

Esta norma hay que mirarla junto con la cláusula de reserva citada que permite al constructor realizar los ajustes correspondientes a la escritura pública que contiene el estatuto de propiedad horizontal o a los planos o a la licencia de construcción, según sea el caso, sin necesidad de autorización de ningún órgano de gobierno de la copropiedad.

En este orden de ideas, se cuenta con Resolución No.131 expedido por Edumas el 27 de mayo de 2010, en la que se dispone inscribir en el registro de Propiedad Horizontal del Municipio de Soledad al CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA SOFIA, sub etapa primera, segunda, tercera, cuarta y quinta de la etapa primera del proyecto, ubicado en la calle 18 No. 42-35 de este Municipio, también se inscribe en dicho registro a la CONSTRUCTORA VILLA LINDA LIMITADA representada legalmente por MANUEL BERMUDEZ CODINA como administrador y representante legal provisional del CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA SOFIA, sub etapa primera, segunda, tercera, cuarta y quinta de la etapa primera del proyecto.

En lo que respecta a los requisitos formales de la primera asamblea llevada cabo, y de las posteriores, no es posible entrar a su estudio debido a que las mismas no fueron sujeto de impugnación en su oportunidad legal, por lo que se presume su legalidad, lo que si es cierto en que en dicha asamblea llevada a cabo el 18 de junio del 2010 se encontraba presente los hoy demandantes MARTIN ALFONSO CASTILLO BLANCO y GILMA RAQUEL OTERO GRANADILLO, es más el actor MARTIN CASTILLO BLANCO fue designado como integrante del Consejo de Administración del conjunto elegido en asamblea general de copropietarios llevada a cabo el 18 de junio del 2010 y finalizada el 18 de agosto de ese mismo año, es decir dio su aval a lo sucedido en dicha asamblea.

Este mismo consejo de administración elegido en la primera asamblea realizada en el conjunto, y del cual formaba parte el hoy demandante MARTIN CASTILLO fue el encargado de recibir los bienes comunes del conjunto en cuestión de parte de la constructora, y el encargado de escoger al administrador que remplazaría al

representante legal de constructora que fungía como administrador provisional, según se observa en el acta contentiva de dicha asamblea.

Por lo que el 30 de septiembre del 2010, el representante legal de la constructora MANUEL BERMUDEZ CODINA, en su condición de administrador provisional del conjunto demandado presenta ante el EDUMAS solicitud de inscripción y registro del consejo de administración y administrador del conjunto VILLA SOFIA, adjuntando copia del acta 01 llevada a cabo el 18 de junio del 2010 citada donde se elige el consejo de administración y del acta 02 por la cual el consejo de administración, del cual formaba parte el demandante MARTIN CASTILLO, designa administrador del conjunto citado, en esa oportunidad al señor ARMANDO RAMON ABELLO ROMERO. Comunicación que forma parte de las pruebas documentales obrantes en la actuación.

De lo anterior se colige que la CONSTRUCTORA facultada por la CLAUSULA DE RESERVA solo construyo el CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA SOFIA en una etapa constante de 5 subetapas, lo cual realizo en el LOTE No. 2 identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-441611, lo que claramente se desprende de lo ocurrido en la asamblea citada llevada a cabo el 18 de junio del 2010 que finalizo el 18 de agosto del 2010, y que no iba a realizar la construcción de las otras 2 etapas señaladas en la escritura 5300, lo cual fue aceptado tácitamente por los copropietarios en su momento, al delegar en dicha asamblea al citado consejo de administración para recibir los bienes comunes por parte de la constructora, así como designar el administrador que los representaría legalmente. Lo que equivale a señalar que los copropietarios en asamblea aceptaban recibir de la constructora la administración de dicho conjunto, por lo que era claro que se aceptaba que el conjunto se entregaba en más del 51% de sus viviendas, ya que el mismo solo lo conformaría una sola etapa.

Tan claro es que esa es la actitud de la constructora, lo cual reiteramos está amparado en la cláusula de reserva citada, que en la demanda se acepta por los demandantes que en los lotes 3 y 4 se están construyendo unos apartamentos que no tienen que ver con el conjunto VILLA SOFIA y que la constructora hizo una pared o muro de división con dichos lotes. Lo cual es coincidente con lo señalado por la parte demandada, cuando señala que el proyecto se construyó en cinco Sub—Etapas de la Primera Etapa del proyecto denominado CONJUNTO VILLA SOFIA, el cual se iba a construir en TRES (3) ETAPAS, sobre los lotes Dos(2), Tres (3) y Cuatro (4), pero los lotes tres y cuatro, están identificados inmobiliariamente con folios de matrícula inmobiliaria independientes, lo cual dejaba a salvo para la constructora la posibilidad de disponer de los mismos de conformidad con la ley y que en efecto ello ocurrió, ya que dichos lotes fueron utilizados para la construcción de otro proyecto urbanístico, y que no es una camisa de fuerza que el proyecto debía realizarse en tres etapas, ni tampoco era una obligación legal edificarlo sobre los predios que se habían promocionado toda vez que la Constructora Villa Linda dejo a salvo la cláusula transitoria de reserva contenida en el artículo 75 del reglamento de Propiedad Horizontal del citado Conjunto.

En este orden de ideas, en aplicación del artículo 7º de la ley 675 la constructora fue integrando *Las subsiguientes subetapas que conforman la primera etapa*

mediante escrituras adicionales, en las cuales se identificaban sus bienes privados, los bienes comunes localizados en cada etapa y el nuevo cálculo de los coeficientes de copropiedad de la totalidad de los bienes privados de las etapas integradas al conjunto, los cuales tendrían carácter provisional hasta que se integrara la última de estas, en la cual los coeficientes de copropiedad de todo el conjunto se determinarían con carácter definitivo.

Véase que la constructora mediante la escritura pública N° 551 del 04 de febrero de 2009 eleva a escritura pública el acto de ADICION AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL PROYECTO DENOMINADO “CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA SOFIA-SEGUNDA SUB-ETAPA DE LA PRIMERA ETAPA, la cual fue aclarada mediante la escritura pública N° 1029 del 25 de febrero de 2009 de la Notaría 5ª de Barranquilla.

Mediante la escritura pública N° 1.750 del 26 de marzo de 2009 la constructora elevó a escritura pública el acto de ADICION AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL PROYECTO DENOMINADO “CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA SOFIA-TERCERA SUB-ETAPA DE LA PRIMERA ETAPA, la cual fue aclarada mediante la escritura pública N° 7.928 del 17 de diciembre de 2009.

Mediante la escritura pública N° 7.184 del 18 de noviembre de 2009 la constructora eleva a escritura pública el acto de ADICION AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL PROYECTO DENOMINADO “CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA SOFIA-CUARTA SUB-ETAPA DE LA PRIMERA ETAPA.

Mediante la escritura pública N° 320 del 25 de enero de 2010 la constructora eleva a escritura pública el acto de ADICION AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL PROYECTO DENOMINADO “CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA SOFIA-QUINTA SUB-ETAPA DE LA PRIMERA ETAPA.

Estas escrituras públicas que se encuentran aportadas al expediente, son consistentes con la Resolución No.131 expedido por Edumas el 27 de mayo de 2010 atrás citada, y demuestran que se encuentran adicionadas las cinco sub etapas de la primera etapa que sumadas suman un cien por ciento (100%) del CONJUNTO, en caso de solo construirse esa primera etapa y no construirse las otras 2 etapas.

Hay que tener en cuenta que el reglamento de propiedad horizontal del conjunto demandado, en atención a las modificaciones realizadas producto de la integración de las diferentes sub-etapas que conforman la etapa de dicho conjunto, quedo en la forma señalada en la escritura pública No. 320 del 25 de enero del 2010, con la que se integró la quinta y última sub-etapa de dicho CONJUNTO residencial, que en su memoria descriptiva señala que al construirse la quinta y última sub-etapa del CONJUNTO VILLA SOFIA PRIMERA ETAPA está conformada por 152 viviendas dividida en 40 vivienda de 1 planta cada una, 112 viviendas de 2 plantas cada una

y 24 apartamentos distribuidos en 4 bloques de apartamentos para un total de 176 unidades habitacionales y 99 estacionamientos distribuidos todos en 12 manzanas y las zonas comunes de recreación del conjunto.

En la hoja notarial WK13003394 de la citada escritura y en su respaldo se encuentra el artículo 18 que trata de los coeficientes de la copropiedad del CONJUNTO VILLA SOFIA, que en su PARÁGRAFO SEGUNDO señala expresamente lo siguiente:

“Si no se construyen las otras dos (2) etapas del proyecto, este cuadro de porcentajes será el definido para el proyecto CONJUNTO VILLA SOFIA.”
(Subrayas fuera de texto)

Seguidamente aparece el cuadro de porcentajes, que en virtud de la no construcción de las otras dos etapas del proyecto, como ya vimos, queda como definitivo para dicho Conjunto Residencial según la norma citada, quedando el conjunto conformado por 176 unidades habitacionales y 99 estacionamientos distribuidos todos en 12 manzanas y las zonas comunes de recreación.

Es de anotar que el artículo 75 del Reglamento de propiedad horizontal, que trata sobre la cláusula de reserva del constructor, contenido en la escritura 5300 se mantiene en esta escritura No 320, contentiva de la adición a dicho reglamento, no sufriendo modificación alguna.

En suma, queda demostrada la carencia de fundamento del argumento de que al construirse por parte de la CONSTRUCTORA VILLA LINDA LIMITADA una sola etapa del conjunto VILLA SOFIA, y decidir dicha constructora no realizar las otras 2 etapas de dicho conjunto, sea nula la entrega realizada por dicha constructora del conjunto y los bienes comunes, así como la entrega de la administración provisional realizada en el acta No. 001 de junio 18 del 2010, por cuanto dicha CONSTRUCTORA se encontraba amparada en la cláusula de reserva para realizar la modificación realizada a dicho proyecto de vivienda, lo cual se encuentra consignado en la escritura contentiva de la modificación al reglamento de propiedad horizontal de dicho conjunto contenida en la escritura pública No. 320 del 25 de enero del 2010, quedando los porcentajes definitivo de coeficiente como aparecen señalados en dicha escritura según lo dispuesto por el parágrafo 2º del artículo 18 ya transcrito.

De donde deviene que a la fecha de realización de la asamblea de copropietarios iniciada el 18 de junio del 2010 y finalizada el 18 de agosto de esa anualidad, ya se encontraba construida y vendida más del 51% del conjunto VILLA SOFIA constante de una etapa, siendo este hecho de la construcción y entrega de dicha etapa aceptado por los demandantes en su libelo, debiéndose en consecuencia despachar negativamente la solicitud de nulidad absoluta de esta asamblea y de las posteriores, por demostrarse en este caso el cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 52 de la ley 675 de 2001.

Quedando clara la carencia de fundamento de la solicitud de nulidad absoluta de la primera asamblea y las subsiguientes, por encontrarse en ese momento ya construida y vendida más del 51% de las unidades de vivienda que hacen parte de la única etapa del CONJUNTO VILLA SOFIA, procedemos a verificar la legalidad de las asambleas llevadas a cabo el 31 de marzo y 3 de abril del 2019, encontrando que además del argumento de que aún no estaban construidas y entregadas el 51% de las unidades de vivienda del conjunto, lo que ya se dilucido, se señala que la convocatoria para la asamblea del 31 de marzo del 2019 no se hizo con la antelación de los 15 días respectivos, no se anuncia quien convoca la asamblea, y se omite hacer una relación de las personas que adeudan expensas comunes y que además se viola el artículo 37 de la ley 675 del 2001, ya que se señala que se debe estar al día con los pagos para tener derecho al voto, ya que la ley no veta a los propietarios morosos.

Para resolver estos aspectos, tenemos que el artículo 39 ibídem, señala lo siguiente:

“ARTÍCULO 39. Reuniones. La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.

Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, 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.

PARÁGRAFO 1º. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia.

PARÁGRAFO 2º. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes.”.

En este punto hay que recordar que conforme al artículo 167 del Código General del Proceso, le corresponde a la parte probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen, es decir que en este caso el demandante tenía la carga de la prueba de demostrar sus aseveraciones sobre la ilegalidad de las actas atacadas.

Hecha la anterior precisión, tenemos que en el presente caso la parte demandante no demostró con ningún elemento probatorio, que la convocatoria para la asamblea ordinaria de copropietarios que se llevaría a cabo el 31 de marzo del 2019 no se hubiera realizado con antelación a los 15 días señalados por el artículo 39 de la ley 675 de 2001, ya que no basta con manifestar que la convocatoria no se recibió con la debida antelación, y que en un día indeterminado a finales del mes de marzo fue convocada dicha asamblea, es carga procesal del demandante acreditar el día que se recibió dicha convocatoria y que esta fue por fuera de dicho termino, pero en este caso es incierto tal aspecto, por lo que ante la falta de acreditación de su aseveración, se presume que fue realizada oportunamente.

Con respecto al argumento de que dicha convocatoria fue realizada por persona desconocida, por lo que no cumple lo establecido por la ley, tal manifestación tampoco tiene mayor asidero, ya que en la misma demanda se contradice la parte demandante, al confesar que fue entregada a cada uno de los propietarios dicha convocatoria por una empleada de la administración del conjunto, es decir se acepta o se reconoce que dicha convocatoria es realizada por el administrador del conjunto, quien está legitimado por la ley 675 del 2001 y por el reglamento de propiedad horizontal del conjunto para ello.

En cuanto al no acompañamiento de la lista de morosos a la convocatoria de la asamblea ordinaria, revisadas las pruebas que obran en el proceso, específicamente el documento contentivo de la convocatoria realizada para la asamblea ordinaria, se observa en el mismo que aparece la fecha de la asamblea que se convoca, el orden del día contentivo de 8 puntos y una aparte de NOTA contentivo de 2 puntos, señalándose en el 1º punto que el día 21 de marzo estarían entregando el estado financiero y en el otro punto se señala que se debía estar al día con el pago del mes de febrero para tener derecho al voto, encontrándose que ciertamente le asiste razón a la parte actora al señalar que no se acompañó con dicha convocatoria la lista de morosos a que alude la Ley 675 de 2001 cuyo artículo 39 señala en su Parágrafo 2º, en efecto, lo siguiente: “PARÁGRAFO 2º. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes”.

Al respecto, lo primero que debe señalarse es que la inclusión de la lista de morosos en la convocatoria no parecería ser un requisito necesario para atender a la finalidad de la convocatoria, consistente en dar a conocer a todos los propietarios de unidades privadas de la copropiedad, la realización de la asamblea y los temas que en la misma habrán de ser sometidos a debate y decisión, tal como se anotó atrás, pudiendo revestir relevancia este punto, en cambio, en cuanto a la votación y por consiguiente frente a las decisiones adoptadas por cuanto el Juzgado encuentra que de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Propiedad horizontal del CONJUNTO VILLA SOFIA, está prevista expresamente como sanción para los propietarios morosos del mismo la imposibilidad de votar en la asamblea, conforme el artículo 34 literal C del mismo. Mas sin embargo, para la asamblea ordinaria fijada el 31 de marzo del 2019 no tendría mayor relevancia, por cuanto en la misma no hubo votaciones ya que no se pudo adelantar por la falta del quórum mínimo.

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, se considera que la no inclusión de la lista de morosos en la convocatoria para la asamblea ordinaria del 31 de marzo del 2019, no es una falencia de la entidad suficiente para entender como ilegalmente convocada la misma, en atención a su finalidad, más aun cuando se observa que en la convocatoria para la reunión de segunda convocatoria del 3 de abril del 2019, se adjuntó como uno de los anexos el “Estado de cuentas por viviendas”, según se observa en dicho documento allegado con la demanda, en el cual lógicamente están incluidos los morosos.

Aunado a ello, tenemos que en el acta de la reunión de segunda convocatoria llevada a cabo el 3 de abril del 2019, aparece indicado que durante la misma se puso de presente que solo podían votar quienes estuvieran a paz y salvo, conforme a la norma citada, quedando registrado que de los presentes solo 25 copropietarios estaban a paz y salvo, y por ello con derecho a voto en dicha asamblea, por lo que por este aspecto tampoco se considera viciada de legalidad las actas impugnadas.

En relación a la manifestación que realiza la parte demandante, de que se viola el artículo 37 de la ley 675 del 2001, ya que se señala en la convocatoria para la asamblea ordinaria que se debe estar al día con los pagos para tener derecho al voto, ya que la ley no veta a los propietarios morosos.

Debemos comenzar señalando frente a la posibilidad de asistir y votar en asamblea por parte de los deudores morosos, que tal como lo señala el actor, la Ley 675 de 2001 no establece como requisito para votar el estar al día en las cuotas de administración o en el pago de las expensas comunes. En esta medida, los propietarios deudores morosos estarían facultados para asistir y ejercer su derecho de voto dentro de la asamblea, salvo que se trate de una limitación consagrada dentro del Reglamento de la respectiva propiedad Horizontal.

Pues bien, en el presente caso, debe anotarse que el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto VILLA SOFIA, allegado junto con la demanda, en relación con el incumplimiento de la obligación del pago de las expensas a cargo de los copropietarios, de modo expreso establece, entre otras consecuencias o sanciones para los deudores morosos, la imposibilidad de ejercer el derecho de voto. En efecto, el literal C del artículo 34 dispone: “Intervenir en las Asambleas de propietarios con derecho a voz y voto, siempre y cuando se encuentre a paz y salvo por todo derecho con la administración.”

Al respecto, son varios los pronunciamientos de la Corte Constitucional en los que ha señalado que la prohibición impuesta al deudor moroso sobre la imposibilidad de asistir y votar en asamblea, no es una medida que transgreda sus derechos fundamentales si dentro del reglamento se ha previsto esta forma de sanción.

De igual manera, el Ministerio de Vivienda en concepto del 4 marzo de 2010 (Rad.-1200-E2-022978) se refirió a la posibilidad de excluir el voto de los propietarios que se encuentren en mora, señalando lo siguiente:

“1- Para responder a su primer inquietud, citaremos apartes de fallos de la Corte Constitucional sobre el tema:

En la SU-509 de 2001, la Corte Constitucional, sostiene:

(...)

“3.4. En cuanto a la suspensión de servicios de administración que están previstos en los Reglamentos de copropiedad, no procede la tutela. Es el caso del uso de la piscina y de las zonas aledañas a la misma, de otro tipo de comodidades, del ingreso de los morosos a la asamblea general de propietarios, entre otros eventos. Estos derechos tienen su fundamento en la ley porque no desconocen necesidades vitales de los residentes, luego no adquieren la categoría de constitucionales, ni mucho menos de derechos fundamentales constitucionales susceptibles de protegerse mediante tutela. (T-630/97). (Negrilla fuera de texto).

En la sentencia T-633 de 2003, la Corte reitera su posición sobre el tema de ingreso de los morosos a la Asamblea General de Propietarios, y señala:

“Así, la jurisprudencia constitucional ha sido clara en establecer que la prohibición de asistencia de las personas deudoras a la Asamblea General de Copropietarios no vulnera derechos fundamentales, por lo que una decisión en este sentido no puede ser objeto de controversia a través de la acción de tutela...”

“De conformidad con la jurisprudencia reseñada en la primera parte de esta sentencia, la prohibición de asistir a la Asamblea General de Copropietarios no viola ningún derecho fundamental, pues corresponde a una medida legítima, que pueden tomar los órganos de administración de las propiedades horizontales, con el fin de procurar el pago de las cuotas de administración necesarias para el mantenimiento de los bienes de dominio común...”

En conclusión, la Ley 675 de 2001 no establece expresamente como obligación para asistir y votar en la Asamblea de Copropietarios que los propietarios estén al día con el pago de las expensas comunes, sin embargo y conforme a la misma Ley 675 de 2001 en especial lo previsto en su artículo 38 que señala las funciones de la Asamblea General de Copropietarios y la jurisprudencia sobre la materia, esta es una medida legítima que puede adoptar la Asamblea General de Copropietarios. (...)” (se subraya)

Quedando claro entonces la total legalidad de la prohibición del derecho a voto en asamblea del propietario moroso, cuando la misma viene así regulada en el reglamento de propiedad horizontal, como ocurre en el presente caso, por lo que carece de sustento la acusación a las actas por parte de los demandantes por este aspecto.

En lo que respecta al acta de asamblea llevada a cabo el 3 de abril del 2019, vemos que la parte demandante para impugnarla alega que se trata de un asamblea extraordinaria regida por el artículo 39 de la ley 675 del 2001, que se tomaron decisiones sin el quórum requerido del 51%, y que tampoco se convocó con la antelación requerida de 15 días, y que no podía tratarse de una segunda convocatoria de la asamblea ordinaria, porque en el acta de ésta no se deja constancia alguna de dicha segunda convocatoria como lo dispone el artículo 41 ibídem.

Para resolver este punto, tenemos que el artículo 41 de la ley 675 del 2001, señala: *“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 las ocho pasado meridiano (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.*

En el mismo sentido, el artículo 52 del reglamento de propiedad horizontal del conjunto residencial Villa Sofía señala: *“Si convocada la asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 pm), sin perjuicio de lo dispuesto en este reglamento propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficiente representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo.”*

Como puede observarse ni en el artículo 41 de la ley 675 de 2001, ni en el artículo 52 del reglamento de propiedad horizontal del Conjunto VILLA SOFIA, se establece que la convocatoria para segunda convocatoria deba señalarse en el mismo momento en el que fracasa la primera convocatoria, la norma establece que en todo caso en la convocatoria prevista en el artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo, y el artículo anterior trata sobre las reuniones de asamblea por derecho propio, cuando no es convocada la asamblea ordinaria conforme al inciso 1º del artículo 39 ibídem, lo cual no es el caso bajo estudio, por el contrario se observa que se cumplió con lo dispuesto por la norma citada, ya que una vez fracasada la asamblea ordinaria convocada por la Administración, por falta de quórum, se expidió el acta dejando constancia de ello y se observa que se procedió a convocar para el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, en dicha convocatoria de fecha abril 1 del 2019 se señala que se trata de asamblea de segunda convocatoria y expresamente se menciona que lo realizan dando cumplimiento al artículo 41 de la ley 675 del 2001, lo cual se verifica en la prueba documental adjunta con la demanda, de donde deviene que tal convocatoria se ajusta a lo dispuesto por el artículo 41 citado.

Es más en el cuerpo del acta de dicha asamblea llevada a cabo el 3 de abril del 2019, se señala expresamente: *“De acuerdo a la normatividad de la ley 675 de 2001*

y el reglamento de propiedad horizontal, existe el quórum, con el numero plural de asistentes, por ser segunda convocatoria para deliberar y decidir.”

No tiene mayor incidencia que por error hayan encabezado dicha acta como una Asamblea Extraordinaria, cuando del cuerpo de la misma y de la convocatoria realizada, es claro que se trata de una asamblea de segunda convocatoria regida por el artículo 41 de la ley 675 del 2001, asamblea la cual según dicha norma atrás transcrita sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados, de donde refulge la falta de fundamento de ilegalidad de esta asamblea por falta de quórum, cuando podía decidirse con un numero plural de propietarios, sin importar el porcentaje de coeficiente representado, tal como ocurrió.

En suma, no es posible acceder a las pretensiones de la demanda en atención a que no se acreditaron los supuestos de hecho y de derecho alegados por la parte demandante por lo que pretendía se declarara la ilegalidad de las actas de asamblea impugnadas.

Por otro lado no se accede a la condena por perjuicios patrimoniales solicitados por la parte demandada en su contestación, en atención a la falta de elementos probatorios que acreditaran la existencia de los mismos, no bastando con la sola manifestación al respecto, conforme a lo dispuesto por el artículo 167 del Código General del Proceso, que trata sobre la carga de la prueba.

En mérito de lo así expuesto, el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE SOLEDAD, administrando Justicia en nombre de la República, por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda de impugnación de actas de asambleas realizadas el 31 de marzo del 2019 y 3 de abril del 2019 presentada por MARTIN CASTILLO BLANCO, KERLINTON BOLAÑO MONTOYA, GILMA OTERO GRANADILLO, CARMEN LUQUER ARIZA, SOLINDA RACEDO MORENO y OSIRIS PACHECO GARCIA, contra el CONJUNTO RESIDENCIAL “VILLA SOFIA”, conforme lo esbozado en la parte considerativa de esta sentencia anticipada.

SEGUNDO: No acceder a condenar en perjuicios materiales a la parte demandante, por no acreditarse la causación de los mismos, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia.

TERCERO: Levántese la suspensión de lo dispuesto en las actas impugnadas de fechas marzo 31 del 2019 y abril 3 del 2019. Líbrese el Oficio correspondiente a la SECRETARIA DE PLANEACIÓN DE SOLEDAD cancelando la medida

comunicada mediante oficio No. 2249 del 14 de agosto del 2019 y a la Administración del Conjunto demandado.

CUARTO: En caso de no ser apelada la presente sentencia comuníquese lo aquí decidido al(a)Magistrado(a) de la Sala Civil Familia del Tribunal Superior que conoce del recurso de apelación contra los numerales 3º y 4º del auto de fecha marzo 5 del 2020, para que le de aplicación al inciso penúltimo del artículo 323 del Código General del Proceso.

QUINTO: CONDENAR a la parte demandante al pago de las costas a favor de la parte demandada. En su oportunidad se liquidaran.

SEXTO: Cumplido lo anterior, dese por terminado el presente proceso.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

JULIAN GUERRERO CORREA

JUEZ

I

Firmado Por:

JULIAN ENRIQUE GUERRERO CORREA

JUEZ

JUEZ - JUZGADO 002 DE CIRCUITO CIVIL DE LA CIUDAD DE SOLEDAD-
ATLANTICO

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:

c07de179175a00b3165f6002b2bcb23cd438d493ce74d018ba5a38c11368f954

Documento generado en 09/11/2020 11:43:13 a.m.

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>