

REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
SANTA MARTA

Santa Marta, siete (7) de diciembre de dos mil veintitrés (2023).

REF: PROCESO VERBAL DE IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEA SEGUIDO POR JOSÉ ROSEMBERG NUÑEZ CADENA CONTRA CONDOMINIO SANTA MARIA DEL MAR.

Rad.No.47-001-31-53-002-2021-00087-00

Procede el Despacho a dictar la providencia que en derecho corresponda en proceso Verbal de Impugnación de Actos de Asamblea seguido por JOSÉ ROSEMBERG NUÑEZ CADENA en contra de CONDOMINIO SANTA MARIA DEL MAR.

HECHOS Y ANTECEDENTES

El demandante JOSÉ ROSEMBERG NUÑEZ CADENA, en nombre propio y ostentando la calidad de abogado, solicitó se decrete la nulidad del acta de asamblea ordinaria de propietarios del Condominio Santa María del Mar de fecha 27 de marzo de 2021, así como la convocatoria de fecha 26 de marzo de 2021 y los actos que se deriven de estas decisiones, por lo cual se debe efectuar las respectivas anotaciones en el libro de actas de la citada copropiedad.

Alude como fundamento a su pedimento que no se puso a disposición de los copropietarios la contabilidad y sus comprobantes con el tiempo ordenado en la Ley 675 de 2001 y de los Estatutos. Así como, que en los estados financieros no se incluyó una suma de cincuenta y cinco millones de pesos (\$55.000.000) que corresponde al saldo por concepto de honorarios por una labor que desarrollo en su calidad de abogado y en cumplimiento del mandato otorgado en asamblea general de copropietarios del Condominio Santa Maria del Mar del 26 de marzo de 2011, frente al que estima desplegó todas las acciones tendientes a satisfacer la labor encomendada, dando como resultado que en reunión de asamblea calendada 14 de enero de 2012 se determinara el valor de sus honorarios profesionales en la suma de sesenta y cinco millones de pesos (\$65.000.000) de los cuales, menciona, se le abonaron diez millones de pesos (\$10.000.000).

Añade que en la asamblea ordinaria de copropietarios realizada con fecha 27 de marzo de 2021, no se cumplió con los mandatos establecidos en el art. 39 de la Ley 675 de 2001, teniendo en cuenta que le fue comunicada vía mensaje de texto el día 26 de marzo de 2021, es decir, no se cumplió con citarlo 5 días antes de la realización de la asamblea.

Mediante auto de calenda 16 de junio de 2021 se admitió el libelo, comunico en junio 13 de 2022 la notificación que de dicha providencia se hizo a la demandada en la forma indicada en los artículos 6 y 8 del decreto 806 de 2020. (Ver Nral. 06. Y sgst. del expediente digital)

La propiedad horizontal por medio de escrito elevado ante esta agencia judicial el 17 de junio de 2022 contestó la demanda, oponiéndose frente a algunos hechos del libelo y se pidiendo se nieguen las pretensiones incoadas en el libelo genitor.

Entre sus principales declaraciones destaca que no es cierto que la convocatoria cumpliera con los requisitos de ley y que el mensaje de texto recibido por el copropietario es adicional a un mensaje vía correo electrónico remitido el 8 de marzo de 2021.

Por otro lado, afirma que los estados financieros se enviaron con la citación de asamblea, aclarando además que al ser nueva la administración, se le solicitó al demandante documentos que demostraran la deuda por concepto de honorarios que demanda, toda vez que, de la revisión de los estados financieros de años anteriores no se desprende que exista una cuenta por pagar al respecto.

Así las cosas, analizado como está que no existen irregularidades o vicios procesales que deban subsanarse por el remedio extremo de la nulidad, se procede a dictar la sentencia que en derecho corresponda dentro del proceso de la referencia, previas las siguientes

CONSIDERACIONES:

Teniendo en cuenta lo actuado en el proceso, se estudiará ad inicio la figura de la sentencia anticipada, la cual se puede entender como aquella institución creada por la ley para emitir una decisión temprana, sin recorrer todas las etapas normales del respectivo tramite, entendiéndose como aquella que se dicta mucho antes de la oportunidad para ello.

El artículo 278 del CGP ordena – perentoriamente - al juez dictar sentencia anticipada en tres eventos precisos:

1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.
2. Cuando no hubiere pruebas que practicar.
3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de la legitimación en la causa.

En el presente asunto, el despacho considera que se encuadra en la causal segunda, correspondiente a que no existen pruebas que practicar, lo anterior debido a que de las pruebas documentales aportadas con la demanda, sumado a la contestación realizada por la parte demandada en la que se evidencia orfandad probatoria que la sustente, se desprende la existencia de elementos suarios suficientes que permiten resolver la controversia de mero derecho sin necesidad de un periodo probatorio para emitir un pronunciamiento de fondo.

Pues en cuanto al pedimento de oficiar al accionado para que aporte la copia del audio y video de la asamblea en estudio, el mismo no es procedente habida cuenta que contraviene lo concebido en el núm. 10 del artículo 78 del C.G.P., normatividad que obliga a la parte a abstenerse de solicitarle al juez la consecución de documentos que directamente o por medio del ejercicio del derecho de petición hubiere podido obtener la parte. Adicional a lo dicho, el extremo pasivo no allegó ni solicitó prueba alguna.

Por lo que se prescindirá de las etapas prevista en los art. 372 y 373 del C.G.P. y se dispondrá a dictar sentencia anticipada en el presente asunto.

Problema jurídico

En el caso sub judice deberá determinarse si se logró probar por el extremo activo los defectos que alude para la realización de la Asamblea General de Copropietarios del edificio accionado y que por ende permitan se acceda a sus pretensiones.

Argumentos jurídicos

La Propiedad Horizontal se define como "una forma de dominio sobre unos inmuebles, en virtud del cual una persona es titular del derecho de propiedad individual sobre un bien y, además, comparte con otros la titularidad del dominio sobre ciertos bienes denominados comunes, necesarios para el ejercicio del derecho que se tiene sobre el primero"¹ caracterizada por "la propiedad exclusiva y excluyente sobre las unidades que integran el inmueble en cabeza de cada uno de sus titulares las limitaciones contempladas en la ley, un derecho de copropiedad o comunidad sobre los bienes y servicios necesarios para la existencia y conservación de edificio o conjunto para el normal ejercicio del derecho de propiedad exclusiva y la indivisión forzosa y perpetua con la excepción de los eventos por los cuales la propiedad horizontal se extingue y se hace necesaria la división de los bienes."²

Dicha forma de dominio está regida actualmente por la Ley 675 de 2001 que contempla la regulación sobre la materia, entre lo que se encuentra quienes son sus órganos principales y la forma en que se deben tomar las determinaciones, entre otros aspectos, aludiendo a la necesaria que cada una de las copropiedades debe establecer un reglamento que rija su accionar, pero que de ninguna manera puede ir en contra de las disposiciones contenidas en la norma.

Caso en concreto

En el sub judice, el señor JOSÉ ROSEMBERG NUÑEZ CADENA solicita se decrete la nulidad del acta de asamblea ordinaria de propietarios del Condominio Santa María del Mar de fecha 27 de marzo de 2021, así como la convocatoria de fecha 26 de marzo de 2021 y los actos que se deriven de estas decisiones, por lo cual se debe efectuar las respectivas anotaciones en el libro de actas de la citada copropiedad.

En razón a lo anterior, resulta menester auscultar con meticulosidad lo que en el continuo y normal desarrollo del proceso se ha solicitado, aportado y practicado, toda vez que la decisión debe basarse única y exclusivamente en las pruebas que hacen parte del mismo.

En el caso concreto, en principio el actor cuestiona que la convocatoria a la asamblea extraordinaria no se hizo de conformidad con lo dispuesto en la legislación, por tanto, resulta menester referirse entonces a los artículos pertinentes de la Ley 675 de 2001, y los del reglamento interno que regulan la materia.

“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.

Al analizar los sustentos de hecho de la demanda, se observa que el argumento cardinal en ella es que la convocatoria a la reunión extraordinaria en cuestión, no fue informada al actor con la antelación que la disposición normativa citada impone, así que vista la contestación y el expediente, no obra prueba del acto de comunicación alegado por el demandado, quien afirma en la contestación que la convocatoria a la asamblea ordinaria se realizó el 8 de marzo de 2021, mediante correo electrónico a los propietarios, sin aportar medio de convicción que sustente su aseveración.

Se itera, en la contestación de la demanda al responder el hecho 3 afirma:

“(…) No es cierto. El condominio Santa Maria Del Mar si notificó quince días antes de la asamblea, el correo se envió en fecha 08

de Marzo de 2021. Los demás propietarios pueden dar fe que se notificó dentro de los términos"

Sin embargo, no allego ninguna prueba que acredite su remisión a todos los copropietarios en la forma prevista en la ley, así mismo, tampoco hay medio suasorio inequívoco que ateste la validez de la reunión y su deliberación en medio magnético, grabación o similar, así las cosas, no hay duda de la preterición de ese instrumento.

Visto entonces que para la convocatoria a la asamblea no se observa en el expediente elemento probatorio que permita concluir que se adelantó con previsión en las normas transcritas, incumple la parte con la carga procesal impuesta prevista en el art. 167 del C.G.P., al omitir la prueba del supuesto de hecho en que funda su defensa.

Es así que, resulta indiscutible que las decisiones tomadas en la asamblea ordinaria celebrada el 27 de marzo de 2021, están viciadas de nulidad desde su génesis, atendiendo la irregularidad en su convocatoria -la cual no se realizó con quince días de antelación como taxativamente lo exige la ley, por lo anterior se resolverá dejar sin efecto la totalidad de las determinaciones tomadas en la asamblea general ordinaria celebrada el 27 de marzo de 2021, y en consecuencia, se ordenará comunicar la anterior determinación a la Dirección Jurídica Distrital de Santa Marta, se advierte a la accionada que no podrá ejecutar ninguno de los actos aquí invalidados, ni tendrán esto efectos retroactivos ni futuros, y se condena en costas a la parte demandada en armonía con lo normado en el ACUERDO No. PSAA 16-10554 art. 5 Numeral 1 en primera instancia literal B.

En razón y en mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Santa Marta, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por la autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DICTAR sentencia anticipada dentro del proceso verbal de impugnación de actos de asamblea seguido por JOSÉ ROSEMBERG NUÑEZ CADENA contra CONDOMINIO SANTA MARIA DEL MAR, de acuerdo con lo vertido en las consideraciones.

SEGUNDO: ACCEDER a las pretensiones de la demanda, y en consecuencia, se declara la nulidad de la totalidad de las decisiones tomadas en la Asamblea General ordinaria de Copropietarios celebrada el 27 de marzo de 2021 atendiendo lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

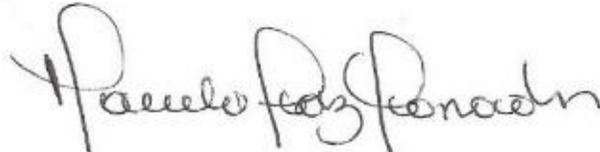
TERCERO: ADVERTIR a la accionada que no podrá ejecutar ninguno de los actos aquí invalidados, y que estos no tendrán efectos retroactivos ni futuros.

CUARTO: COMUNICAR la anterior determinación a la Dirección Jurídica Distrital de Santa Marta para que proceda a dejar sin efecto la inscripción del acta de la asamblea celebrada el 27 de marzo de 2021, así como

cualquier aspecto que de ella se derive. Por secretaria líbrese la comunicación respectiva.

QUINTO: CUARTO: CONDÉNESE en costas a la parte demanda las cuales se liquidarán por secretaría. Fíjense como agencias en derecho la suma de DOS MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL PESOS (\$2.320.000) que corresponden a dos SMLMV de acuerdo con lo regulado en el ACUERDO No. PSAA 16-10554 art. 5 Numeral 1 en primera instancia literal B.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE.



**MARIELA DIAZGRANADOS VISBAL
JUEZA**

SAO

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA	
Por estado No	esta fecha se notificó el auto anterior.
Santa Marta, 11 diciembre de 2023.	
Secretaria, _____.	