



República de Colombia
Consejo Superior de la Judicatura
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla
Sala Quinta Civil-Familia

Magistrada Sustanciadora:
GUIOMAR PORRAS DEL VECCHIO

Código. 08-001-31-53-013-2019-00204-01
Rad. Interno. **42757**

Barranquilla, veinticuatro (24) de agosto de dos mil veinte (2020).

Discutido y aprobado según acta No. 060.

Atendiendo las directrices trazadas por el Ministerio de Justicia y del Derecho mediante el Decreto Legislativo 806 de 2020, se procede a resolver de manera escritural el recurso de apelación formulado por el apoderado judicial de la parte demandada, contra la sentencia de fecha 27 de enero de 2020 dictada por el Juzgado Trece Civil del Circuito de Barranquilla dentro del proceso Verbal de Impugnación de acta de asamblea de copropietarios promovido por Miriam Esther Sánchez Hernández contra el Edificio Centro Urbano Las Acacias.

1. ANTECEDENTES

1.1. La señora Miriam Esther Sánchez Hernández, promovió demanda contra el Edificio Centro Urbano Las Acacias, a fin que surtida la tramitación de ley, se declarara la nulidad del acta de asamblea extraordinaria de copropietarios del Edificio Centro Urbano Las Acacias, de fecha 19 de junio de 2019 y se condenara en costas y agencias procesales al demandado.

1.2. Como fundamento fáctico de tales peticiones, señaló que el Edificio Centro Urbano Las Acacias, se constituyó como propiedad horizontal mediante escritura pública No. 306 del 4 de marzo de 1966, modificada por la escritura pública No. 1287 del 17 de octubre de 2002 por medio de la cual se incorporaron los lineamientos de la Ley 675 de 2001.

Expresó que conforme certificación de la Alcaldía de Barranquilla, la señora Marina Acevedo Pedraza, era quien fungía como representante legal a la fecha de presentación de la demanda.

Que el día 19 de junio de 2019 se celebró asamblea extraordinaria convocada por la señora Sofía Cervantes Lara, sin que la última estuviera reconocida como administradora del citado edificio.

Adujo que en dicha asamblea se sesionó con el 46.87% del coeficiente de participación, a pesar de necesitarse una participación del 70%, en la medida en que se estaban tomando decisiones sobre la destinación de bienes comunes.

Que en el acta se consignó que la votación había sido unánime, lo que no atiende a la realidad, en tanto la demandante emitió voto negativo frente al proyecto presentado para la ampliación del parqueadero.

Narró que además la reforma a la propiedad debió elevarse a escritura pública, al cambiarse los planos del edificio.

De allí que concluyera que las anteriores irregularidades habían viciado de nulidad el acta impugnada.

1.3. Inadmitida inicialmente y subsanados los defectos de que adolecía, la demanda fue admitida el día 18 de septiembre de 2019.

1.3.1. Notificado el edificio a través de su nueva administradora y representante legal, se apersonó mediante apoderado judicial, oponiéndose a las pretensiones. Se adujo por el demandado que la señora Sofía Cervantes Lara, persona que convocó a la asamblea, se había posesionado como tal ante el Consejo de Administración el día 1ro de abril de 2019, lo que la facultaba para realizar la aludida citación, amén que su inscripción ante la autoridad competente se había realizado con posterioridad. Así mismo, expresó que la decisión de modificación del área común, se había tomado con anterioridad como consta en

acta de agosto 16 de 2018, y que lo discutido en el acta demandada eran los proyectos presentados para su materialización, de suerte que no se necesitaba el quórum especial.

1.4. Trabada pues la litis y al considerarse por el director del proceso que no habían pruebas por practicar, se dictó sentencia anticipada el 27 de enero de 2020, mediante la cual se accedió a las pretensiones de la demanda.

1.5. Inconforme, el apoderado del demandado formuló recurso de apelación contra la sentencia, que le fue concedido en el efecto suspensivo, y corrido el traslado de que habla el artículo 14 del Decreto 806 de 2020, procedió a sustentarlo.

1.5.1. Para tales fines, expresó de manera delantera su desacuerdo con la omisión del periodo probatorio, resaltando como necesaria la integración del acervo para la emisión de una decisión en derecho.

Continuó alegando que el tema tratado en la asamblea atacada, no había consistido en una ampliación del parqueadero, sino simplemente en la presentación de proyectos para la ejecución de esa decisión, ya tomada en asamblea anterior adiada agosto 16 de 2018, de manera que no se necesitaba un quórum especial. Al respecto adujo que la razón por la que se celebró una nueva reunión de copropietarios, obedeció a que el arquitecto previamente contratado, había cambiado las condiciones ofrecidas, viéndose obligados a convocar a otro profesional.

Su último argumento consistió en escindir las figuras de representante legal y administrador, para concluir que para ejercer esta última labor, como ocurría en el caso bajo examen, no se necesitaba del reconocimiento de autoridad competente, al implicar una relación interna con los copropietarios, agregando que a voces de la Ley 675 de 2001, el administrador empezaba a desplegar sus funciones desde el momento en que era nombrado y posesionado por el Consejo de Administración o la Asamblea de Copropietarios.

1.5.2. En ejercicio de su derecho de réplica, el vocero judicial de la demandante inició indicando que los anexos allegados por la contraparte, con el escrito de sustentación, resultaban impertinentes de acuerdo a la etapa procesal en que se encontraba el asunto.

En relación al argumento de la demandada relativo a la omisión del periodo probatorio, adujo que en el expediente reposaba suficiente material probatorio para tomarse una determinación por parte del juzgador.

En relación al quórum especial expuso que en la reunión del 19 de junio de 2019, se iban a tomar determinaciones sobre cambios propuestos por el nuevo contratista, y en ese orden de ideas sí se necesitaba el quórum especial a que se hizo referencia en demanda.

Por último, adujo que el administrador sí necesitaba el reconocimiento de autoridad, poniendo como ejemplo concreto, la ejecución de los actos de asamblea frente a la Secretaría de Control Urbano y Espacio Público.

1.6. Surtido pues en su integridad el trámite de la segunda instancia deja establecido la Sala, que los presupuestos procesales fueron cumplidos satisfactoriamente, por cuanto el Juzgado de instancia y este H. tribunal son competentes para decidir el asunto de conformidad con los factores que la determinan.

Las partes resultan capacitadas civil y procesalmente para intervenir en esta litis y la demanda reúne los requisitos de forma exigidos por la ley.

Tampoco se observan irregularidades que puedan afectar la validez del trámite, en tal razón el fallo debe ser de fondo.

2. CONSIDERACIONES

2.1. En brevísimas consideraciones el juez A quo tuvo en cuenta tres presupuestos para acceder a las pretensiones del libelo. El primero de ellos, relativo a que a la fecha de la reunión consignada en el acta demandada, la convocante Sofía Margarita Cervantes Lara, no fungía ante la administración local como representante del edificio Centro Urbano Las Acacias, y en ese orden de ideas no estaba facultada para convocarla. El segundo, que las decisiones tomadas en la reunión tenían relación con la destinación de las zonas comunes o la sensible disminución o goce, lo que exigía un quórum deliberatorio del 70% que no fue tenido en cuenta al momento de sesionar. Y el tercero y último, relativo a la confesión ficta del demandado sobre los hechos que no habían sido objeto de contestación, amén de la aceptación expresa de otros.

2.2. A su vez, se centró la censura de la parte pasiva frente al fallo emitido en primera instancia, en dos presupuestos capitales, que ya habían sido esbozados en la contestación de la demanda.

De un lado, insistió el recurrente en que para tomar la determinación de que habla la referida acta, no se necesitaba un quórum especial, en tanto la decisión de afectación de la zona común ya se había adoptado en reunión del 16 de agosto de 2018, siendo lo discutido en la asamblea del 19 de junio de 2019, los proyectos presentados, el presupuesto y la cuota extraordinaria para materializar la obra.

De otra parte diferenció la representación legal del edificio, de la administración del mismo, arguyendo que para ejercer esta última función mediante actos que no impliquen representación de la persona jurídica, como lo es el caso de la convocatoria a asamblea, no se necesita la inscripción ante autoridad, bastando con la elección y posesión ante el órgano competente del edificio.

En orden lógico se inicia pues con el desarrollo del tema que atiende a la potestad de convocatoria que se extrañó por el juez A quo, en tanto antecede a la discusión sobre el quórum deliberatorio y decisorio que también fue objeto de debate.

A grosso modo se recuerda entonces que la propiedad horizontal, incluida en la normatividad colombiana por el Legislador de 1948 en aras de solucionar el problema de vivienda generado por la crisis sociopolítica vivida, buscó en principio armonizar la propiedad privada que se tiene sobre una porción de la edificación, con los bienes comunes que hacían parte de la misma y que interesaban a todos los titulares de dominio.

Esta figura, que puede denominarse por la doctrina como una comunidad sui generis, en la medida en que no puede pedirse su división ni su venta, abrió paso a un desarrollo legislativo, que trajo consigo la creación de la teoría de la personalidad jurídica de esa propiedad horizontal, y con ella la de su representación legal, en tanto, para el artículo 633 del Código Civil, una persona jurídica, además de ser sujeto de derechos y obligaciones, debe ser representada judicial y extrajudicialmente.

A la fecha, es la Ley 675 de 2001, la constitutiva de un parámetro legal para todas las propiedades horizontales en Colombia, y en este caso para el Edificio Centro Urbano Las Acacias, que se sometió a sus preceptos mediante escritura pública No. 1.287 de 2002, obrante a folios 23-35 del cuaderno principal.

Así pues, que en atención a ese vínculo que una a la persona jurídica con la normativa en cita, resulta su deber cumplir con lo exigido con el artículo 8vo, relativo a la presentación de los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y la revisoría fiscal, ante la Alcaldía del lugar de ubicación del bien, a efectos que este los inscriba y certifique.

Con todo, lo cierto es que la norma no es explícita en relación a la naturaleza de tal inscripción, en tanto no contempla los efectos de su omisión.

De allí que surja como inquietud, si la inscripción que se realiza ante la Alcaldía local o distrital, tiene efectos meramente declarativos y publicitarios, o si, como en el caso de los representantes legales de las sociedades comerciales, su inscripción resulta un acto constitutivo a voces de los artículos 29, 164 y 442 del Código de Comercio, como vienen expresándolo la Corte Constitucional y la Superintendencia de Sociedades.

En efecto, la Corte Constitucional en sentencia C-621 de 2003 se pronunció así en relación a la inscripción de la representación legal de sociedades comerciales: *“La necesidad de que cada sociedad tenga definido quién ejercerá su representación legal y en qué condiciones lo hará estriba en que, como personas jurídicas y entes colectivos que son, requieren de un órgano llamado a expresar la voluntad societaria, a través del cual puedan actuar en el mundo jurídico adquiriendo derechos y obligaciones para el logro de su objeto social. Frente a terceros y aun frente a los mismos socios, la sociedad no podrá celebrar contratos, adquirir obligaciones o responder jurídicamente sino a través de su representante legal.”*

Y más adelante acotó: *“Todo lo anterior pone de presente la razón por la cual la ley comercial se preocupa en impedir que las sociedades mercantiles queden sin un representante legal públicamente conocido, respecto de quien todos los terceros tengan la certeza de que al actuar en el mundo jurídico compromete a la persona jurídica como tal, y a través de quien puedan demandarla judicialmente. Los mismos socios y la sociedad tienen este interés en que la sociedad pueda actuar jurídicamente. Incluso existe un interés concreto en cabeza del Estado en la materia.”*

Por su parte, la Superintendencia de Sociedades, en Oficio 220-021774 del 11 de febrero de 2014, se pronunció citando tal precedente, en el siguiente sentido: *“Sobre el particular, previamente es necesario reiterar en esta*

oportunidad la posición que en materia de registro mercantil sustenta la Entidad, según el cual el registro es constitutivo de la calidad de representante legal o lo que es lo mismo, la designación de quien es nombrado para ocupar el cargo de representante legal de una sociedad sólo produce efectos jurídicos cuando su nombramiento haya sido inscrito en el registro mercantil.”, citando más adelante, el numeral 4to del artículo 29 del Código de Comercio, así: “A su turno, el numeral 4o del artículo 29 del Ord. Cit. señala que “...los actos y documentos sujetos a registro no producirán efecto respecto de terceros sino a partir de la fecha de su inscripción.”, de donde se ha concluido que el registro del nombramiento en la Cámara de Comercio es constitutivo de la condición de representante”.

Ahora bien, en conceptos como el 220-001595 de enero de 2006, la Superintendencia de Sociedades, ha dejado claro que, entratándose de una persona jurídica de naturaleza civil, es decir, sin ánimo de lucro, a la propiedad horizontal no le son aplicables, ni siquiera vía analógica, las normas que regulan la constitución y funcionamiento de las sociedades comerciales.

Empero, en el caso de los efectos de una representación legal, es plausible afirmar que lo buscado en ambos casos, sociedad comercial y persona jurídica civil, es que pueda materializarse esa capacidad para ejercer derechos y contraer obligaciones ante terceros, resultando imprescindible que estos últimos conozcan quién actúa a nombre del ente ficticio, de suerte que pueda concluirse que resulta mandatoria la inscripción del nombramiento del representante, para poner a iniciar sus labores de vocería.

En ese orden de ideas, no encuentra la Sala razones para aplicar distinción en cuanto a propiedades horizontales y sociedades comerciales en el tema de la inscripción de la representación legal, en tanto, a pesar de que el edificio es una persona jurídica de naturaleza civil, a la postre, la representación legal tiene similares efectos que los de una sociedad comercial, cual es, ejercer la vocería frente a terceros.

Puede entonces precisarse que es a partir de la inscripción, que el designado se encuentra en ejercicio de las funciones que la ley y los estatutos le imponen al cargo.

Al respecto, la Corte Constitucional mencionó la necesidad de esa inscripción a efectos de poder iniciar labores de representación, en vigencia del artículo 7mo del decreto 1365 de 1986, que también ordenaba la inscripción ante la Alcaldía local.

Así dispuso por ejemplo, en sentencia T-474 de 1995:

“La Corte Constitucional considera que la pretensión de las sociedades actoras y del coadyuvante está llamada a prosperar, en la medida en que, según se infiere de las comunicaciones y decisiones proferidas por la alcaldía local de Teusaquillo, hay dignatarios inscritos válidamente y esa inscripción no ha sido desplazada por aquellos que, infructuosamente, aspiraron a ser inscritos y reconocidos. No otra cosa se deduce de la respuesta dada por la Alcaldía a la petición del señor Heriberto Hernández Quintero, calendada el 30 de marzo del año en curso, en la cual se indica que los nombres que aparecen en el acta No. 149 "no corresponden a los miembros principales y suplentes inscritos debidamente ante este despacho...

Para la Corte resulta en claro que obró bien el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Santafé de Bogotá al prohibir cualquier asamblea convocada por personas distintas a las inscritas; tal decisión lejos de atentar contra el derecho de asociación le otorga vigencia, porque evita la usurpación de funciones jurídicamente atribuidas a quienes cumplen los requisitos previstos por el ordenamiento.”

De allí que se entiendan como requisitos, la designación por el órgano competente, y la inscripción de esta decisión ante la autoridad facultada por la ley. “

Ahora, aterrizando nuevamente en el tema de la Ley 675 de 2001, para dar contestación al reparo concreto del apelante, se tiene que sobre aquella

representación legal, se vuelve a hacer alusión expresa en el artículo 50, que delega, valga la iteración, tanto representación legal como la administración del edificio o conjunto, a un administrador designado por la asamblea general de propietarios, salvo en los casos en que exista consejo de administración.

Quiere decirse con ello, que el Legislador escindió las figuras de representación legal y administración, aunque las colocó en cabeza de una sola persona, ora natural o jurídica. Así fue como en el artículo 51 de la citada Ley 675 de 2001, consagró como funciones del llamado administrador, unas atinentes a la vocería o representación ante terceros, y otras más tangibles relacionadas con la conservación y mantenimiento del bien, es decir, de carácter interno.

De lo anterior surge entonces el siguiente interrogante: si la función de certificación que el Legislador posó en cabeza de las alcaldías, fue la referente a la representación legal, el inicio de las funciones de administrador se encuentra también atado a la referida inscripción en la alcaldía?

La pregunta obedece a que, como viene expresado por el recurrente existen funciones de administración interna que no afectan a terceros y que en consecuencia desplazan la relevancia de la publicidad del administrador.

Empero la respuesta ha de ser positiva, a voces del referido artículo 50 de la Ley 675 de 2001, que confunde las dos condiciones, administrador y representante legal, en una sola persona.

Pensar en contrario equivaldría a sostener, que en un mismo periodo, la persona inscrita ante la autoridad local ostenta la representación, y otra - la recientemente elegida por la asamblea o el consejo y aún no inscrita- funge como administradora, evento que contraviene lo dispuesto en la referida normativa.

Puestas así las cosas, debe concluirse que la señora Sofía Cervantes Lara, no se encontraba legitimada el día 11 de junio de 2019 para convocar a la asamblea de copropietarios que se celebró el 19 del mismo mes y año, en tanto

su nombramiento no estaba registrado a tal fecha en la base que para tales efectos lleva la Alcaldía Distrital de Barranquilla en cumplimiento del artículo 8vo de la Ley 675 de 2001, como que, conforme prueba que reposa a folio 84 del expediente, la resolución 1021 de la Alcaldía de Barranquilla, por medio de la cual se inscribe a la citada como representante legal y administradora del Edificio Centro Urbano Las Acacias, tiene fecha del 12 de septiembre de 2019.

En consecuencia, la pretensión de impugnación del acta de una asamblea convocada por quien no ostentaba dichas facultades, estaba llamada a prosperar como determinó el juez A quo.

Lo anterior hace que pierda relevancia el segundo reparo esbozado por el embatiente en relación con el quórum requerido para tomar la determinación. Sin embargo, no sobra advertir que como lo expresó el censor, el tema discutido en la aludida asamblea no resultaba directamente la afectación de las zonas comunes, y bajo ese evento, no se necesitaba la mayoría especial que se alegó en demanda.

En efecto, a folio 10 del informativo se observa, que el tema único a debatir en la asamblea, era la presentación de proyectos y presupuesto de ampliación del parqueadero del Edificio Centro Urbano Las Acacias, así como se avizora en la deliberación plasmada a folios 11 y 12, pues ya en agosto 16 de 2018, se había aprobado la ampliación a 64 parqueaderos, como consta en el párrafo 7mo del folio 88 contenido de la respectiva acta, que no fue objeto de impugnación, saliéndose de la esfera de competencia de esta Corporación.

Pero, como ya viene dicho, la irregularidad de la convocatoria a la asamblea celebrada el día 19 de junio de 2019, resta trascendencia a este reparo, en atención a que por ella, habrá de confirmarse el fallo de primera instancia.

3. En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla, en Sala Quinta Civil-Familia de Decisión, Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por Autoridad de la Ley,

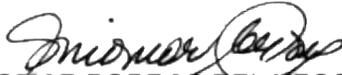
RESUELVE:

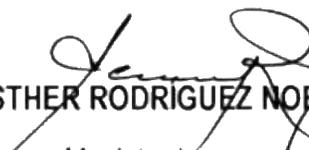
Primero. Confirmar la sentencia anticipada apelada, de fecha 27 de enero de 2020 dictada por el Juzgado Trece Civil del Circuito dentro del proceso Verbal de Impugnación de actos de asamblea, iniciado por Miriam Esther Sánchez Hernández contra el Edificio Centro Urbano Las Acacias.

Segundo. Costas de segunda instancia, a cargo de la parte apelante. Por la Secretaría del A quo, inclúyase en la respectiva liquidación, la suma de un (01) salario mínimo legal mensual vigente, a título de agencias en derecho.

Tercero. Ejecutoriado este proveído, comuníquese la decisión al juzgado de origen, y remítase el expediente de manera virtual, hasta que el Consejo Superior de Judicatura autorice su envío físico. Anótese su salida.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE


GUIOMAR PORRAS DEL VECCHIO
Magistrada Sustanciadora


SONIA ESTHER RODRIGUEZ NORIEGA
Magistrada


VIVIAN VICTORIA SALTARÍN JIMÉNEZ
Magistrada