

REPÚBLICA DE COLOMBIA



TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ D.C. Sala Civil

**Magistrado sustanciador:
MARCO ANTONIO ÁLVAREZ GÓMEZ**

Bogotá D.C., veintiocho (28) de junio de dos mil veinticuatro (2024)

Ref. Proceso verbal No. 110013103021202200219 01

Se decide el recurso de apelación que el señor Víctor Manuel Hernández interpuso contra la sentencia de 12 de marzo de 2024, proferida por el Juzgado 21 Civil del Circuito de Bogotá dentro del proceso de la referencia.

ANTECEDENTES

1. El demandante solicitó declarar la nulidad del nombramiento del administrador Efrén Silva Delgado, efectuado por la asamblea general ordinaria de la Unidad Residencial Tonoli II, en el año 2022, por ser contrario a la ley de propiedad horizontal. También pidió invalidar la elección del comité de convivencia, por vulnerar el régimen de mayorías.

De igual manera, reclamó una orden a la copropiedad para que adecúe el numeral 1° del artículo 50 de su reglamento, que debe sujetarse a la Ley 675 de 2001, y compulsar copias con destino a la Junta Central de Contadores para que investigue a la señora Samaris Cañón, revisora fiscal de la demandada, por generar “en la comunidad de la Unidad Residencial Tonoli II la toma de una decisión contraria a la ley de propiedad horizontal”.

Para soportar sus pretensiones, el señor Hernández adujo que (i) es propietario del apartamento 302 de la Unidad Residencial Tonoli II; ubicado en la Transversal 74 D N° 40 H – 14 Sur, Barrio Timiza de Bogotá; (ii) el administrador de la copropiedad citó a una asamblea general ordinaria para el 29 de abril de 2022, que fue suspendida por motivos de fuerza mayor y reprogramada para el 6 de mayo siguiente; (iii) en esta fecha se verificó la reunión y discutieron diferentes temas, entre ellos la elección del administrador y del comité de convivencia de la unidad; (iv) varios copropietarios manifestaron que el artículo 50 del reglamento de propiedad horizontal¹ contrariaba el artículo 50 de la Ley 675 de 2001², por lo que solicitaron modificar el primero para que fuera el consejo de administración de la copropiedad quien nombrara al administrador y no la asamblea general, como lo disponía el reglamento; (v) la señora Cañón, revisora fiscal de la unidad, se opuso porque “la asamblea es autónoma para elegir al administrador”; (vi) el presidente sometió a votación cuál órgano debía hacer la elección y –por mayoría (114 votos)– se determinó que fuera la asamblea general, quien eligió a Efrén Silva Delgado como administrador para el periodo 2022; (vii) en la misma reunión, el consejo de administración no sometió a consideración de la asamblea la petición enviada por el demandante, el 19 de abril de 2022, que buscaba derogar el numeral 1 del artículo 50 del reglamento de propiedad horizontal, pese a que con el quorum que había en ese momento se podía alcanzar la mayoría calificada que exige el artículo 46 de la Ley 675 de 2001 para reformar el reglamento³; (viii) finalmente, la asamblea general eligió a quienes integrarían el comité de convivencia,

¹ “Artículo 50. Naturaleza y funciones

La Asamblea General de Propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de la ley y este reglamento, y tendrá como funciones básicas las siguientes:

1. Nombrar, ratificar o remover libremente al Administrador cuando lo estime conveniente, para lo cual el Consejo de Administración presentará a la asamblea los candidatos más opcionados previa evaluación razonable de las propuestas, hojas de vida, verificación de referencias, antecedentes académicos, laborales y experiencia certificada (...)” (negrilla fuera del texto).

² “ARTÍCULO 50. Naturaleza del administrador. La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad” (negrilla fuera del texto).

³ “ARTÍCULO 46. Decisiones que exigen mayoría calificada. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto:

(...)

5. Reforma a los estatutos y reglamento.”

pese a que, al ocuparse de este puntual asunto, no había quorum deliberatorio (48.15%).

2. La demandada se opuso a las pretensiones y planteó como defensas: (i) “excepción de causa y acción”, (ii) “excepciones a las decisiones de impugnación de la propiedad horizontal”, (iii) “cumpliendo emergencia sanitaria convoca asamblea virtual”, (iv) “reformas al reglamento”, (v) “diferencia de quorum y mayorías” y (vi) “derecho a la participación consagrado en la Constitución Política de Colombia”.

LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

La juzgadora declaró nula la elección del comité de convivencia y negó las demás pretensiones. Para arribar a esas conclusiones, afirmó la legitimación de ambas partes y la legalidad del nombramiento del administrador de la copropiedad, porque la previsión de la Ley 675 de 2001, relativa a su designación por el consejo de administración, no implica arrebatarla a la asamblea general. Precisó, entonces, que ambos órganos eran competentes para cumplir con esa función, la cual, en este caso, se verificó con una votación del 56.74%.

Por otro lado, consideró que la elección del comité de convivencia era inválida porque las decisiones de contenido no económico requieren de un quorum conformado por “un número plural de propietarios de unidades privadas que represent[e]n, por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad”. Sin embargo, en la asamblea, sólo estaba presente el 48.15% de los copropietarios cuando se eligieron los integrantes del aludido comité, como lo reconoció el presidente de la asamblea y quedó consignado en el acta⁴.

Finalmente manifestó, con apego a la fijación del litigio, que la acción instaurada (impugnación de actas) no habilitaba un pronunciamiento sobre las reformas

⁴ 0001 PrincipalDemandaImpugnación 2022-00219, 0036 AnexoContestaciónTonoliPHACTA ASAMBLEA 2022.pdf, fl.7.

solicitadas al reglamento de propiedad horizontal, puesto que habría extralimitación. Además, el proceso no es instrumento para presentar una queja disciplinaria frente a la revisora fiscal, quien no era parte del proceso.

EL RECURSO DE APELACIÓN

El demandante solicitó revocar la sentencia por considerar que la juzgadora desconoció la jerarquía de la Ley 675 de 2001, que prima sobre el reglamento de la copropiedad, al concluir que la elección del administrador no había contrariado ninguna norma jurídica. En este sentido, sostuvo que la ley de propiedad horizontal ordena, de forma imperativa, que el nombramiento del administrador de la copropiedad debe hacerlo el consejo de administración, cuando el órgano exista (art. 50); luego, el reglamento de la copropiedad contraría abiertamente esa disposición, al otorgarle esa tarea a la asamblea general.

Concluyó que la jueza desconoció el precedente jurisprudencial, puesto que existen diferentes pronunciamientos en los que se ha resuelto, según el recurrente, que “el nombramiento del administrador debe de hacerse acorde a la ley y no a la interpretación que de ella haga un asamblea o funcionario (...), sin importar un antecedente derivado de un reglamento de propiedad horizontal que no ha sido sometido a la vigencia de la ley 675 en su integridad”.

CONSIDERACIONES

1. Como se deduce fácilmente, todo el debate se reduce a establecer si fue válida la elección del representante legal de la propiedad horizontal demandada, según decisión de la asamblea general que tuvo lugar el 6 de mayo de 2022, teniendo como punto de partida cuatro pilares: (a) el primero, que, según el artículo 50 de la Ley 675 de 2001, el administrador es designado “por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exist[e] consejo de administración, donde [es] elegido por dicho órgano (...)” (se subraya); (b) el

segundo, que, de acuerdo con el artículo 50 del reglamento de propiedad horizontal, protocolizado mediante escritura pública N° 7920 de 24 de noviembre de 2003, autorizada por el Notario 37 de Bogotá, dentro de las funciones a cargo de la asamblea general de accionistas está la de “nombrar, ratificar o remover libremente al administrador, cuando lo estime conveniente”⁵; (c) el tercero, que, para el año 2022, existía un consejo de administración en la copropiedad⁶ y (d) el cuarto, que el 6 de mayo de ese año, en la reunión ordinaria virtual y general de la Unidad Residencial Tonoli II, Efrén Silva fue elegido como administrador de la propiedad horizontal para dicho periodo, con 106 votos (56.74%)⁷.

Como el apelante circunscribió sus argumentos a esa temática, sin controvertir la negativa de las otras súplicas (la adecuación del reglamento de propiedad horizontal a la ley y la compulsa de copias para investigar a la revisora fiscal), la Sala, por mandato de los artículos 320 y 328 del CGP, tiene limitada su competencia a la cuestión recién aludida.

2. Pues bien, para dilucidar ese cuestionamiento es necesario recordar que la dirección y administración de la propiedad horizontal le corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración -si lo hubiere- y al administrador (art. 36, Ley 675 de 2001). La primera es el máximo órgano decisorio y se encuentra constituida por todos los propietarios de los bienes privados de la respectiva edificación o conjunto, con derecho a deliberar y votar (art. 37, Ley 675 de 2001). Se trata, entonces, de un espacio de participación democrática que involucra a todos los titulares del dominio sobre dichos predios, para que tomen parte “en las decisiones que los afectan y que inciden en forma significativa en el rumbo de su vida”⁸.

⁵ 0001 PrincipalDemandaImpugnación 2022-00219, 0041 AnexoContestaciónTonoliPHReglamento PH TONOLI II.pdf, fl. 69.

⁶ El reglamento de propiedad horizontal, en su artículo 48, establece que “la dirección y administración de la persona jurídica de la Unidad Residencial Tonoli II Propiedad Horizontal, corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración y al administrador de la unidad”. 0001 PrincipalDemandaImpugnación 2022-00219, 0036 AnexoContestaciónTonoliPHACTA ASAMBLEA 2022.pdf, fl.8 y 0041 AnexoContestaciónTonoliPHReglamento PH TONOLI II.pdf, fl. 68 y ss.

⁷ 0001 PrincipalDemandaImpugnación 2022-00219, 0036 AnexoContestaciónTonoliPHACTA ASAMBLEA 2022.pdf, fl.7.

⁸ Corte Constitucional, C-127/2004, 17 de febrero.

Sin embargo, ese derecho de participación no es absoluto. Por el contrario, el legislador, en ejercicio de su libertad de configuración normativa, puede modularlo o fijar mecanismos que permitan materializarlo, siempre que el instrumento elegido resulte razonable, proporcional y no comprometa su desarrollo⁹. Puntualmente, en este caso, el artículo 50 de la Ley 675 de 2001 estableció un sistema de elección indirecta del representante legal, cuando la propiedad horizontal cuente con un consejo de administración.

Precisamente, la Corte Constitucional, en sentencias C-127 de 2004 y C-474 de 2004, analizó la exequibilidad de esta decisión legislativa y determinó que no violaba el derecho de participación de los copropietarios, en atención a que es la asamblea general la que elige a los integrantes del consejo de administración, quienes, en cumplimiento de sus atribuciones, nombrarán al administrador. Este procedimiento, según la Corte, constituye un sistema “razonable que permite la agilización en la toma de decisiones” y no excluye la posibilidad de que la asamblea sea quien elija al representante legal, cuando en la copropiedad no exista consejo de administración. En palabras de esta corporación:

“ (...) el legislador en uso de la cláusula general de competencia de hacer la ley, eligió como uno de los criterios para elegir al administrador de la copropiedad, que en los eventos en que el consejo de administración estuviera constituido, bien por la obligatoriedad que impone la ley en los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto integrados por más de treinta bienes privados, ya por la voluntad de la copropiedad de constituir este órgano de dirección en los demás casos, a ese consejo correspondiera dicha designación, sin que ello resulte inconstitucional pues no se revela contrario al derecho de participación”¹⁰.

Por su importancia se destaca que, en la exposición de motivos del proyecto que culminó en la Ley 675 de 2001¹¹, fue prevista la existencia del consejo como un órgano de administración de la copropiedad, en un intento por hacer efectivos los principios de eficiencia y eficacia que deben irradiar las decisiones de los órganos de dirección y administración, las cuales, sin duda, afectan los intereses de la propiedad

⁹ Ibíd.

¹⁰ Ibíd.

¹¹ Exposición de motivos, Ley 675 de 2001, Gaceta del Congreso 364 de 1999, 11 de octubre, pág. 24.

horizontal y de sus integrantes¹². De alguna manera, la idea fue diseñar varios órganos de administración que permitieran racionalizar el cumplimiento de las funciones, circunstancia que explica por qué algunas de ellas se asignaron a la asamblea y otras al consejo de administración, cuando ha sido implementado.

3. Ahora bien, es útil recordar que las normas jurídicas, cuando se refieren a actos o negocios, pueden tener carácter imperativo o supletivo. Las primeras corresponden a mandatos que determinan la conducta de las partes, quienes, por ende, no pueden pactar en contrario; la voluntad del legislador, por razones en las que no es necesario profundizar en este caso, pero que pueden obedecer al orden público o la protección de derechos y garantías constitucionales o legales, entre otros, prevalece sobre la libertad que tienen las partes para definir, aún en negocios jurídicos plurilaterales, el entramado de las cláusulas que gobernarán sus relaciones. Las segundas, por su parte, operan en defecto de pacto en contrario; no es que tengan menor valía, pues su función es complementar el contrato, llenar el silencio de los contratantes y suplir su voluntad.

Sin duda, la Ley 675 de 2001 incluye disposiciones imperativas, al punto que, según el párrafo 1° de su artículo 5, “en ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas”. Ejemplo de ellas son las que regulan las decisiones adoptadas en la asamblea general frente a los propietarios, incluyendo a los ausentes o disidentes (art. 37, inc. 3), el uso de bienes comunes esenciales y destinados al uso exclusivo (arts. 23 y 59, párrafo) y la participación en las expensas comunes necesarias (art. 29). Asimismo, las que gobiernan la convocatoria a las reuniones ordinarias (art. 39) y por derecho propio (art. 40), casos en los cuales su obligatoriedad se desprende del lenguaje empleado por el legislador, como ocurre con el artículo 50, aquí analizado, disposición que no deja al arbitrio de la copropiedad la decisión sobre el órgano que nombrará al administrador, sino que, por el contrario, ordena que “será” el consejo de administración -cuando exista- quien tomará esa decisión, sin que los copropietarios pueden sustraerse de ese mandamiento a través de pactos en el reglamento de

¹² Corte Constitucional, C-127/2004, 17 de febrero.

propiedad horizontal, los cuales, según el párrafo del artículo 5 de la ley 675 de 2001, se tendrán por no escritos.

5. Desde esta perspectiva, es evidente la nulidad del nombramiento como administrador del señor Efrén Silva, efectuado por la asamblea general de la Unidad Residencial Tonolli II – Propiedad Horizontal – en la reunión celebrada el 6 de mayo de 2022–, porque contraviene, sin duda, el mandato establecido en el artículo 50 de la ley de propiedad horizontal. La regla del artículo 50 del reglamento de propiedad horizontal no podía ser aplicada, puesto que en esta materia existe norma imperativa frente a la cual esa estipulación se considera no escrita.

Puestas de este modo las cosas, se revocará parcialmente la sentencia, para, en su lugar, declarar la nulidad de dicho nombramiento.

Las defensas no prosperan, con soporte en los argumentos expuestos. La parte demandada asumirá las costas de ambas instancias, pero limitadas a un 70% (CGP, art. 365, num. 4 y 5).

DECISIÓN

Por el mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior de Bogotá D.C., en Sala primera civil de decisión, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, revoca los numerales 1° y 4° de la sentencia de 12 de marzo de 2024, proferida por el Juzgado 21 Civil del Circuito de Bogotá y, en su lugar,

RESUELVE

1. Desestimar las excepciones propuestas y declarar la nulidad de la elección del señor Efrén Silva Delgado, como administrador de la Unidad Residencial Tonoli II, en la reunión de la asamblea general de copropietarios que se llevó a cabo el 6 de mayo de 2022. Ofíciase a quien corresponda.

4. Condenar a la parte demandada en costas de ambas instancias, pero limitadas a un 70%. El juez de primer grado fijará las agencias en derecho por lo actuado en su sede.

Confirmar las demás decisiones adoptadas en la sentencia.

NOTIFIQUESE

Firmado Por:

Marco Antonio Alvarez Gomez
Magistrado
Sala 006 Civil
Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Ricardo Acosta Buitrago
Magistrado
Sala Civil Despacho 015 Civil
Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,
Firma Con Salvamento De Voto

Adriana Ayala Pulgarin
Magistrado
Sala 017 Civil
Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **a66a0e15499365daf939091f8993cb3d5f294ba4dfc314d9584fde9d693b6275**

Documento generado en 28/06/2024 11:35:22 a. m.

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>