

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR**



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CARTAGENA
SALA CIVIL – FAMILIA**

Magistrado Sustanciador:
OSWALDO HENRY ZÁRATE CORTÉS

Cartagena de Indias, cinco (5) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024).

RADICACIÓN	13001310300920210005802
INSTANCIA	SEGUNDA
PROCEDENCIA	JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA
PROCESO	VEBAL -IMPUGNACIÓN DE ACTO DE ASAMBLEA-
DEMANDANTE	MARIO MONTES BUELVAS
DEMANDADO	ASOCIACIÓN DE COPROPIETARIOS DE LA UNIDAD RESIDENCIAL SANTO DOMINGO

Discutido y aprobado en sesión de Sala de cuatro (4) de septiembre de 2024.

Se decide el recurso de apelación formulado por el apoderado de la parte demandada contra la sentencia de 29 de enero de 2024, proferida por el Juzgado Noveno Civil del Circuito de Cartagena dentro del proceso de impugnación de acto de asamblea promovido por Mario Montes Buelvas.

I. ANTECEDENTES

1.1. La demanda se fundamentó en los hechos que a continuación se sintetizan:

- El demandante manifiesta que, en virtud del acta de Asamblea de 10 de diciembre de 2020, se reformó el reglamento de propiedad horizontal de la Unidad Residencial Santo Domingo mediante escritura pública No. 064 de 22 de enero de 2021 de la Notaria Primera de Cartagena.
- El Consejo de Administración elegido en Asamblea Ordinaria en marzo de 2020 se compone por Jaime Reyes Celis, Cecilia Pérez Moreno, Carolina Hoyos Palacios, Adriana Satizabal Navarro y Cecilia Vallejo Rodríguez quienes, a través de Acta No. 06 de 23 de noviembre de 2020 aprobaron la solicitud de varios copropietarios de convocar una Asamblea Extraordinaria en diciembre de 2020 con la finalidad de reformar el reglamento de propiedad horizontal de la unidad.

- Para la reunión de 23 de noviembre de 2020 el Consejo estuvo integrado por tres personas debido a que dos de estas renunciaron con antelación. Se evidenció que no existe identificación en el acta de los copropietarios que solicitaron convocar a Asamblea Extraordinaria, necesaria para verificar la quinta parte de los coeficientes de copropiedad para aprobar la misma decisión.
- Aun sin verificar el porcentaje requerido por la ley para convocar a Asamblea Extraordinaria, se reformó el reglamento de propiedad horizontal de la unidad respecto al cambio de destinación de las unidades inmobiliarias residenciales a turística.
- Por lo tanto, es evidente que la reforma es nula por cuanto carece de verificación del quorum deliberatorio para su iniciación por parte del revisor fiscal y de los propietarios que participaron ya que, muchos no ostentan la calidad de propietarios, además, se tuvieron en cuenta poderes para incrementar el coeficiente deliberatorio y decisorio para proceder a aprobar la reforma del reglamento y los mismos no tienen validez por cuanto, provienen de personas diferentes a los que ostentan la calidad de propietario debidamente inscrito en el folio de matrícula Inmobiliaria correspondiente, tales como:

UNIDAD PRIVADA	PROPIETARIO INSCRITO	PODERDANTE	APODERADO
<i>Local 103</i>	<i>Leasing Bancolombia S.A.</i>	<i>Magaly Imbett</i>	<i>Victor Bello Mejia</i>
<i>Apto. A - 202</i>	<i>Guillermo Montes Buelvas (Q.E.P.D.)</i>	<i>Carolina Montes</i>	<i>Jaime Reyes</i>

- De otro lado, el presidente Jaime Reyes Celis y la consejera Cecilia Pérez Moreno recibieron poder para representar a propietarios en la Asamblea Extraordinaria, actuar que genera un conflicto de intereses e inhabilidades de conformidad con el artículo 185 del C. Co.
- Aunado a lo anterior, el demandante manifiesta que, tanto al presidente como a la consejera les asiste interés en la reforma ya que han ejercido la mal llamada actividad turística de “parahotelería” específicamente sobre los apartamentos C-203 sobre el cual es locatario Jaime Reyes Celis y el apartamento A-208 donde, al parecer, fungió como locataria la Cecilia Pérez Moreno, entre otras unidades privadas sobre las cuales ejercían como operadores turísticos.
- Que, a Jaime Reyes Celis le beneficia la reforma para el desarrollo de sus actividades como representante legal de la firma RENTAELITE S.A.S., identificado con NIT. 900.563.281-3, registrado ante la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad locataria del Apartamento C-203.

- De igual forma, Cecilia Pérez Moreno se beneficia de la reforma por ser operadora turística de varios apartamentos, siendo su hijo Jaime Augusto de Pombo Pérez, inscrito en el registro mercantil de la Cámara de Comercio de Cartagena, operador turístico y con esos fines arriendo de apartamentos, con dirección principal el apartamento A-203 de la Unidad Residencial Santo Domingo.
- Finalmente, señala el accionante que, por el quorum se hace nula la reforma del reglamento de propiedad horizontal de la unidad porque no se contó con el número de votos previstos en la ley pues, según el acta hubo un coeficiente de votación de 74,73%, sin embargo, al restarle los coeficientes de las unidades privadas se obtiene un 63,712% como se evidencia a continuación:

COEFICIENTES DE COPROPIEDAD

UNIDAD PRIVADA	APTO	GARAJE	COEFICIENTE ELECTORAL (%)
LOCAL – 103	0.8518%	-	0,8518%
LOCAL – 104	0.9583%	0.2897%	1,248%
LOCAL – 105	0.9583%	0.2897%	1,248%
APTO A – 101	2.6046%	0.2897%	2,8943%
APTO A – 102	2.4405%	0.2897%	2,7302%
APTO A – 104	2.6655%	0.2897%	2,9552%
APTO A – 105	2.0781%	0.2897%	2,3678%
APTO A – 106	2.6269%	0.2897%	2,9166%
APTO A – 202	3.2452%	0.2897%	3,5349%
APTO A – 203	2.4926%	0.2897%	2,7823%
APTO A – 206	3.2391%	0.2897%	3,5288%
APTO A – 207	3.3842%	0.2897%	3,6739%
APTO A – 208	3.9436%	0.2897%	4,2333%
APTO A – 210	2.1874%	0.2897%	2,4771%
APTO B – 101	2.5868%	0.2897%	2,8765%
APTO B – 201	2.9062%	0.2897%	3,1959%
APTO B – 202	2.1874%	0.2897%	2,4771%
APTO B – 203	2.5641%	0.2897%	2,8538%
APTO B – 204	2.9062%	0.2897%	3,1959%
APTO C – 101	2.5868%	0.2897%	2,8765%
APTO C – 201	2.9062%	0.2897%	3,1959%
APTO C – 202	2.1874%	0.2897%	2,4771%
APTO C – 203	2.5641%	-	2,5641%
APTO D – 101	2.5868%	0.2897%	2,8765%
APTO D – 201	2.1874%	0.2897%	2,4771%
APTO D – 202	2.9062%	-	2,9062%
APTO D – 203	2.9062%	0.2897%	3,1959%
APTO D – 204	2.5641%	0.2897%	2,8538%
TOTAL			77,4645%

*MENOS LOCALES 103, 104 Y 105 – APTOS A 202, A 207 Y C 201
 = 63,712% de Quorum deliberatorio y decisorio.*

- Asimismo, se debió convocar a la Copropiedad Edificio Santo Domingo II Etapa por motivo de la reforma del reglamento ya que se tienen áreas comunes compartidas y el cambio de lo residencial a lo turístico afecta la seguridad, convivencia y el presupuesto de mantenimiento y conservación.

1.2. Como fundamento de lo anterior, el demandante manifiesta como pretensiones las siguientes:

PRIMERO. *Se sirva decretar la Ineficacia del Quorum Deliberatorio contenido en el Acta No. 72 de 10 de diciembre de 2020 de la Unidad Residencial Santo Domingo, por falta de verificación por parte del Revisor Fiscal, tal como lo señala la ley.*

SEGUNDO. *Como subsidiaria de la anterior pretensión, se decrete la Nulidad de las decisiones tomadas en la Asamblea Extraordinaria de fecha 10 de diciembre de 2020 de la Unidad Residencia Santo Domingo, consignadas en el Acta 72 de la misma fecha.*

II. ADMISIÓN Y CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

2.1. El proceso le correspondió al Juzgado Noveno Civil del Circuito de Cartagena que admitió la demanda el 26 de mayo de 2021 y dispuso la notificación y traslado a la parte demandada. De otro lado, negó la medida cautelar de suspensión provisional del acto impugnado.

2.2. Dentro de la oportunidad legal concedida, el apoderado judicial de la Asociación de Copropietarios de la Unidad Residencial Santo Domingo se pronunció ante los hechos, se opuso a las pretensiones de la demanda y formuló las siguientes excepciones de mérito:

- i. “Legalidad de las decisiones tomadas en la Asamblea de copropietarios de la Unidad Residencial Santo Domingo, contenida en el Acta No. 72 del 10 de diciembre de 2020”.** El apoderado de la Unidad Residencial señala que la convocatoria a Asamblea se realizó con las formalidades legales y garantistas de los derechos de los copropietarios, situación que fue publicada y enviada a los copropietarios de manera física y por correo electrónico.

Frente al contenido del texto del acta de la Asamblea, manifiesta que este se ajusta a lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 675 de 2001, además, la revisoría fiscal sí estuvo presente verificando que se atendieran adecuadamente cada uno de los puntos discutidos.

En lo que respecta a que se haya convocado a Asamblea Extraordinaria, se tiene por cierto que, para ese momento fue necesario que ocurriera la Asamblea ya que se debía tratar un asunto urgente como lo era el legalizar el funcionamiento de la copropiedad como un edificio con servicios turísticos con el fin de privilegiar el bien de la copropiedad ya que de manera usual se estaban rentando casas con servicios turísticos sin estar debidamente legalizadas ante el Registro Nacional de Turismo.

Por otro lado, esboza que no existe conflicto de intereses entre los integrantes del Consejo de Administración de la unidad ni mucho menos prohibición alguna que les impidiera recibir los poderes para ejercer la representación de otros copropietarios.

Finalmente, expresa que, la decisión tomada por la Asamblea General Extraordinaria de 10 de diciembre de 2020 atendió el parámetro establecido por el legislador en relación con el quorum, lo que permitió garantizar que la decisión tomada se haya hecho en legal forma.

- ii. **“Buena fe en el ejercicio de las acciones de los órganos de administración de la copropiedad”**. Manifiesta el apoderado judicial de la Unidad Residencial Santo Domingo que el Consejo de Administración y la administradora actuaron conforme al principio de la buena fe ya que, atendieron la necesidad de legalizar una situación de hecho ante las autoridades nacionales y, de acuerdo con las circunstancias de tiempo, modo y lugar, celebraron con todos los protocolos de seguridad y respetando todos los requisitos establecidos en la Ley, la Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios.
- iii. **“Excepción genérica”**. En el evento que aparezcan probados hechos que constituyan una excepción, se declare probada según el artículo 282 del CGP.

III. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

3.1. Mediante sentencia de 29 de enero de 2024, el *a quo* resolvió: **i).** *DECLARAR la nulidad absoluta de las decisiones adoptadas en la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios de fecha 10 de diciembre de 2020 de la UNIDAD RESIDENCIAL SANTO DOMINGO, consignadas en el Acta No. 72 de la misma fecha, de conformidad con lo expuesto en precedencia.* **ii).** *CONDENAR en costas a la parte demandada. Liquidense por Secretaría. Se fijan como agencias en derecho la suma de tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes.* **iii).** *Una vez en firme la presente providencia, archívese el presente proceso.*

Lo anterior, en síntesis, tuvo como fundamento que el Despacho encontró probado que la decisión de reformar el reglamento de propiedad horizontal de la Unidad Residencial Santo Domingo requiere una mayoría calificada que no fue cumplida, es decir, que la decisión tomada en la Asamblea Extraordinaria de 10 de diciembre de 2020 no fue adoptada bajo el quorum legalmente establecido.

En este orden, evidencia el *a quo* que dentro de los reparos alegados por la parte demandante, primeramente, que al tratarse del local 103, se tiene por cierto que, Magaly Imbett Otero no es propietaria del bien sino Leasing Bancolombia S.A. Compañía de Financiamiento Comercial por lo que no es posible que el local se tenga en cuenta para el cálculo del coeficiente de la Asamblea.

Asimismo, en cuanto al apartamento 202 de la Unidad se tiene que el titular inscrito en la matrícula inmobiliaria corresponde a Guillermo Montes Buelvas, ya fallecido y no se allegó por ninguna de las partes prueba suficiente que lo acreditara por lo que tampoco podrá tenerse en cuenta el referido inmueble para la sumatoria del coeficiente.

Siendo así, el quorum deliberatorio de la asamblea de 10 de diciembre de 2022, hasta el momento, correspondía al 70.44%,

De otro lado, conforme al artículo 27 del Reglamento de Propiedad Horizontal de la Copropiedad contenida en la Escritura pública 660 del 24 de marzo de 2006, en la Asamblea Extraordinaria solo podían votar quienes no estuvieran en mora por lo que la juez para poder determinar quiénes podían ejercer o no el derecho al voto tuvo en cuenta la cartera a corte 20 de noviembre de 2020 y se evidenció que de los locales y apartamentos que votaron positivamente por la reforma, el 50,46% se encontraban en mora y los únicos votantes que estaban habilitados para ejercer el derecho representaban solo el 19,36% del coeficiente de la copropiedad.

Lo antes mencionado, contraviene el Reglamento de Propiedad horizontal y lo establecido en Ley 675 de 2001, por lo tanto, afecta de ilegalidad las decisiones tomadas en el acta de Asamblea de 10 de diciembre de 2020.

3.2. Inconforme con lo decidido, la parte demandada a través de un apoderado judicial interpuso recurso de apelación, concedido por la juez de primera instancia.

IV. TRÁMITE EN SEGUNDA INSTANCIA

4.1.- Mediante auto de 17 de abril de 2024, se admitió el recurso de apelación conforme prevé el artículo 327 del Código General del Proceso, por consiguiente, se le otorgó al recurrente el término de 5 días para que sustentara la alzada.

4.2.- Dentro del término conferido el apoderado de la Asociación de Copropietarios demandada sustentó el recurso de apelación, bajo los siguientes argumentos:

- i. ***Indebida aplicación de la norma comercial en los procesos de controversia de propiedad horizontal.*** Alega la parte demandada que, el fallador de primera instancia hizo mención del art. 421 del C. Co. para verificar la existencia de la legitimación en la causa por pasiva de la Unidad Residencial Santo Domingo, norma que no tiene relación ni aplicación con el caso objeto de estudio toda vez que, se está frente a una controversia suscitada por lo decidido en una Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios, es decir, de una propiedad horizontal, no en una Asamblea de socios o accionistas de una sociedad comercial por lo que la ley aplicable es la 675 de 2001, por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.

- ii. ***El Despacho hace un indebido planteamiento del problema jurídico a resolver.*** Centró el problema jurídico en que las decisiones adoptadas en la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios de 10 de diciembre de 2020 son contrarias al Reglamento de Propiedad Horizontal y a la Ley 675 de 2001, siendo que tales decisiones no fueron objeto de reproche pues, la controversia que presenta el demandante radica en si se cumplieron o no los requisitos legales para convocar la Asamblea, especialmente el quorum y lo referente al otorgamiento de los poderes. Por lo tanto, el problema jurídico no debió estar encaminado a aspectos de fondo sobre las decisiones adoptadas en la Asamblea.
- iii. ***Falta de congruencia entre lo pedido en la demanda y lo resuelto por el Despacho.*** Manifiesta la parte demandada que, el realizar la juez un análisis exhaustivo de los votos de las personas para el cálculo del quorum que presentaban mora en el pago de expensas de administración, viola el principio de congruencia por cuanto, en la demanda no se ataca de manera directa tal tema.
- iv. ***Improcedencia de la declaratoria de nulidad absoluta de las decisiones adoptadas en la asamblea extraordinaria de copropietarios de fecha 10 de diciembre de 2.020 de la Unidad Residencial Santo Domingo, consignadas en el Acta No. 72 de la misma fecha por parte del Despacho.*** No se configura conforme a los artículos 1741, 1742 y 1743 del Código Civil, ya que no se observa que el accionante alude la nulidad absoluta o relativa, solo pide que se decrete la nulidad. Siendo así, la juez declaró la nulidad absoluta, situación que evidencia que realizó una interpretación *extra petita* de la norma, lo que en materia civil no es permitido por la Ley

En este orden, la parte actora no solicitó que se declarara la nulidad en la demanda y el Despacho no podía declararla de oficio, como en efecto lo hizo, ni señalar en la sentencia que, tras estudiar el caso, encontró que era manifiesta en el acto objeto de impugnación. Además, no existe señalamiento expreso en la sentencia de cuál de las cuatro causales de nulidad absoluta se configura en el acta objeto de impugnación.

Por otro lado, la Ley 675 de 2001 no señala en sus artículos que se puede prohibir a los propietarios que integran una propiedad horizontal el derecho de voz y voto en las Asambleas de Copropietarios en ninguna circunstancia como lo es la mora en el pago en las expensas de administración.

De lo anterior, el inc. 2 del art. 7 de la Ley 675 de 2001, tiene el carácter de norma supletoria, es decir, que se puede modificar y no de carácter imperativa, por ende, no se encuentra viciada la decisión tomada en la Asamblea.

De igual manera, la nulidad absoluta también procede cuando existe una violación a una norma de orden público y, el artículo mencionado con

anterioridad no es una norma de orden público, por lo tanto, que en el Reglamento de Propiedad Horizontal de la Copropiedad se haya estipulado en el literal c) del art 27 la prohibición a los Copropietarios que estén en mora en el pago de expensas de administración ejercer su derecho de voz y voto y que la Juez haya declarado que se violó tal disposición, es un error debido a que, no es una norma de orden público, ni imperativa cuyo incumplimiento esté viciado de nulidad absoluta.

v. *Respecto del principio de congruencia.*

Indica la parte demandada que, la decisión que tomó la juez vulnera el debido proceso, el principio de congruencia y la seguridad jurídica ya que es función del juez adoptar su decisión de manera congruente con los hechos, pretensiones y excepciones probadas dentro del proceso y no puede proferir sentencia en la que se pronuncie acerca de algo que no fue solicitado por las partes o en la que otorgue más de lo pedido.

En el caso objeto de estudio, la Juez en el fallo introduce un elemento ajeno al debate planteado en la demanda como lo es “*el análisis de la mora de algunos propietarios en el pago de la expensa de administración*”, cuando la pretensión del demandante está dirigida a probar si se cumplieron o no los requisitos legales para convocar la Asamblea. Siendo así, la Juez falló con base en algo que no fue solicitado en la demanda y viola el principio de congruencia.

vi. *Falta de congruencia en la sentencia.*

La parte demandada se opone a los reparos 4 y 6 que fueron los tenidos en cuenta por el fallador para tomar la decisión en primera instancia.

Respecto al reparo 4, los poderes del local 103 y el apartamento A-202 sí fueron otorgados en debida forma ya que los revisores fiscales en sus testimonios dejaron en claro que los poderes habían sido otorgados en forma por quienes figuraban como propietarios. Aun así, si se eliminan del quorum dichas unidades el porcentaje del quorum deliberatorio exigido por la Ley se cumple pues, queda en 70,44%.

Conforme al reparo 6, concerniente a que no existió en la Asamblea de Copropietarios quorum deliberatorio y/o decisorio, se debe dejar en claro que, aunque el *a quo* fundamentó su tesis en el artículo 27 del Reglamento de Propiedad Horizontal de la Unidad Residencial Santo Domingo, la realidad es que los morosos sí tienen derecho a voz y voto en la Asamblea por cuanto, la Ley 675 de 2001 no lo prohíbe expresamente y, por consiguiente, debe prevalecer la norma de mayor nivel jerárquico, es decir, la de propiedad horizontal en Colombia y no la del Reglamento propio de la Unidad.

Por otra parte, la decisión que se sometió a votación no comprendía aspectos económicos, sino legalizar una práctica que se daba en la Copropiedad por lo que la Asamblea no se opuso a que los morosos votaran porque eso sería obstruir la posibilidad de que se alcance un quorum del 70%, más cuando, los aspectos sometidos a votación resultan ser relevantes o urgentes para el beneficio de todos y no netamente económicos pues, se entiende que en los asuntos de tal índole los morosos no ejerzan el voto para que no se beneficien de sus mismas omisiones.

En este orden, no existe razón válida para que la Juez declarara que los morosos no estaban facultados para asistir y votar en la Asamblea de Copropietarios, cuando la ley no contempla tal prohibición y la decisión adoptada no comprendía aspectos económicos, sino que corresponde a la organización de la naturaleza de la Copropiedad, por ende, las decisiones adoptadas en la Asamblea de 10 de diciembre de 2020 son legales y cumplen con el requisito del porcentaje de quorum exigido por la Ley.

Los morosos sí tienen derecho a voz y voto para el quorum deliberatorio y decisorio, porque la Corte Constitucional no ha precisado si esa limitación es o no ilegal, sino que no vulnera derechos fundamentales, siendo el reglamento contradictorio con el art, 37 de la Ley 675 de 2001; que no comprometía la discusión derechos económicos, sino legalizar lo que en la práctica se daba en la copropiedad.

4.3. La parte demandante recorrió el traslado de la sustentación de la apelación y se opuso radicalmente a las aspiraciones de la demandada, defendió la remisión normativa al Código de Comercio con base en lo dispuesto por el art. 8 de la Ley 157 de 1887 y, en términos generales defendió la tesis del juzgado, por ello pidió la confirmación del fallo impugnado.

V. CONSIDERACIONES.

5.1. Esta Sala es competente para conocer este recurso de apelación según lo establecido en el numeral 1o del artículo 31 del CGP. Así mismo, que no se evidencian causales de nulidad que invaliden lo actuado, circunstancia que permite decidir con sentencia de mérito.

5.2. De inicio cabe destacar que la integración y alcance de las decisiones de la asamblea general está prevista en el art. 37 de la Ley 675 de 2001¹ y,

¹ **ARTÍCULO 37. INTEGRACIÓN Y ALCANCE DE SUS DECISIONES.** *La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quorum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.*

Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado.

específicamente, en el reglamento de propiedad horizontal establecido para la copropiedad demandada.

El art. 39 de la Ley 675² prevé algunos de los requisitos que se deben cumplir sobre las reuniones ordinarias y extraordinarias de las asambleas de copropietarios. La naturaleza del literal c) del art. 27 reglamentario, que dispone que los condómines podrán ejercer su derecho de participar en la asamblea, “**siempre y cuando se encuentre a paz y salvo por todo derecho con la administración.**”, es una norma convencional reglamentaria que fija una condición para el ejercicio de sus derechos políticos en el conglomerado.

Algunas de las disposiciones del Código de Comercio que regulan la materia de las reuniones de cuerpos corporativos son aplicables para los asuntos que se relacionan con las asambleas de copropietarios, es el caso del art. 186 que dispone: **<LUGAR Y QUORUM DE REUNIONES>**. *Las reuniones se realizarán en el lugar del dominio social, con sujeción a lo prescrito en las leyes y en los estatutos en cuanto a convocación y quorum. Con excepción de los casos en que la ley o los estatutos exijan una mayoría especial, las reuniones de socios se celebrarán de conformidad con las reglas dadas en los artículos 427 y 429.*

A su vez, el art. 190 establece: **<DECISIONES INEFICACES, NULAS O INOPONIBLES TOMADAS EN ASAMBLEA O JUNTA DE SOCIOS>**. *Las decisiones tomadas en una reunión celebrada en contravención a lo prescrito en el artículo 186 serán ineficaces; las que se adopten sin el número de votos previstos en los estatutos o en las leyes, o excediendo los límites del contrato social, serán absolutamente nulas; y las que no tengan carácter general, conforme a lo previsto en el artículo 188, serán inoponibles a los socios ausentes o disidentes.*

Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto.

² **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.*

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

Están previstos en la Ley 675 y en los estatutos las formas y requisitos de las asambleas, los que quedaron ya reseñados, vale repetir, que además de realizar la convocatoria, el deber de verificar el quorum.

El párrafo 2 del art. 39, impone el deber de incluir en la convocatoria la relación de los propietarios morosos, requisito que no es baladí, y que armonizado con el literal c) del art. 27 del Reglamento de Propiedad Horizontal de la ASOCIACIÓN DE COPROPIETARIOS DE LA UNIDAD RESIDENCIAL SANTO DOMINGO, hacen de este un requisito insoslayable -hallarse al día en el cumplimiento de sus obligaciones con la copropiedad-.

Se sigue de lo dicho, que al no establecerse el quorum por no estar habilitados todos los concurrentes para participar, se desprende que no se obtuvo el número de votos requerido para la aprobación calificada de la reforma estatutaria, luego podría considerarse que no se satisficieron las exigencias de los arts. 186 y 190 transcritas, lo que daría lugar a la nulidad absoluta, conforme fue declarado por el *a quo* por la segunda.

5.3. La base de la decisión anulatoria impugnada se funda en que de quienes participaron en la asamblea de 10 de diciembre de 2020, sólo el 19,36% del coeficiente de copropiedad estaba habilitado para estar en ella, específicamente los apartamentos A-105, A-203, A-208, A-210, B-201, C-203 y D-203, pues los demás, según el reporte de cartera a 20 de noviembre de 2020, tenían deudas por cuotas de administración, por ende, conforme lo estipulado en el literal c) del art. 27 del Reglamento de Propiedad Horizontal, los copropietarios tienen derecho a intervenir en las Asamblea con voz y voto, ***“siempre y cuando se encuentre a paz y salvo por todo derecho con la administración.”***

La impugnación se centra en que el debate se circunscribió a las deficiencias por no haberse establecido el quorum deliberatorio, por lo tanto, decidir sobre aspectos no planteados, hace que se hubiese incurrido en una incongruencia.

La demanda gira en torno a la ausencia de la verificación del quorum y a ella se orientó el análisis de la causa y la decisión que llevó a la anulación reclamada, que dicho sea de paso, sí fue pretendida.

Desde esa perspectiva, debe entenderse que la normativa que regula las relaciones de los copropietarios está prevista en la Ley 675 y en el reglamento interno, siendo estas pautas que fijan los derechos y obligaciones, así como los procedimientos y formas para materializarlos.

Realmente no es mucho lo que se discernir sobre el particular, pues como se anotó, en la Asamblea de 10 de diciembre de 2020 sólo podían intervenir, quienes estuvieran al día con sus obligaciones con la copropiedad.

Ahora, resulta superfluo e inane entrar a calificar la legitimación de los poderdantes que se cuestiona en la demanda, porque es claro que para que se procediera a hacer esa calificación, debía previamente verificar quiénes estaban habilitados por estar al día en sus obligaciones con la copropiedad, máxime cuando a la convocatoria ya se había aportado el registro del corte de cartera para el 20 de noviembre anterior -2020-.

El párrafo 1 del art. 5 de la Ley 675 establece: *“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.”* Es la única limitación prevista en el ordenamiento para la fijación de las normas del Reglamento de copropiedad.

Revisada esta ley en detalle, no se encuentra una previsión relacionada con la limitación de la participación de los copropietarios deudores morosos en las asambleas, pero de la norma transcrita en el párrafo anterior logra inferirse que tampoco hay prohibición para que los asociados la convengan.

Dicho así, es claro que existiendo la disposición convencional que no les permite intervenir en la Asamblea a los morosos, resultaba imperativo su observación y cumplimiento, lo que implicaba que se verificara el quorum previo al desarrollo de la reunión extraordinaria, lo cual dejaba sin posibilidad de que se llevara a cabo, porque el grueso de los asistentes estaba inhabilitado a participar, según la propia información oficial sobre el estado de cartera para el 20 de noviembre de 2020.

Sobre la legitimidad de esta disposición convencional de los copropietarios ha sentenciado la jurisprudencia constitucional de vieja data:

Dentro de este margen de apreciación, la jurisprudencia constitucional ha determinado que la suspensión de servicios de administración tales como el uso de la piscina, de los jardines y el impedir el ingreso de los deudores morosos a las asambleas de propietarios, como es el caso que se estudia, no constituyen medidas que vulneren los derechos fundamentales de los residentes y, por consiguiente, dichas decisiones no pueden ser controvertidas a través de la acción de tutela sino a través del proceso verbal sumario referido anteriormente.

Así, por ejemplo, en un fallo de tutela anterior la Corte negó la protección constitucional de los derechos invocados como consecuencia de la suspensión del servicio de piscina, por parte de algunos residentes de la Unidad Residencial Villa del Sol de Cali y de la prohibición de asistencia a las Asambleas Generales, de las personas que tienen deudas a favor de la administración. En dicha ocasión, estimó que:

“los servicios de la administración que generan derechos legales, tales como el uso de la piscina y la prohibición de ingreso de los morosos a la asamblea general de propietarios, sobre los cuales no habrá pronunciamiento de la Sala, (...) no alcanzan el rango de derechos fundamentales susceptibles de protegerse a través de la tutela.” (Sentencia T-630 de 1997. M.P. Alejandro Martínez Caballero.

Asunto similar también fue tratado posteriormente en la sentencia de unificación SU-509 de 2001:

“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. (M.P. Marco Gerardo Monroy Cabra) (las negrillas no son del texto).

*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. Así se reiterará en el análisis del caso concreto.*³

Y si se aceptase, sin concederlo, que siempre se había admitido la participación de los deudores en mora en las asambleas, esto constituiría una práctica que no tiene la capacidad de modificar lo estipulado en el reglamento, pues hechos de esta naturaleza, que fueron tácitamente tolerados, no pueden considerarse vinculantes a los condóminos hacia el futuro.

5.4. La naturaleza del referido literal c) del art. 27 en mención, es una norma convencional reglamentaria que fija un requisito y no comporta una norma de orden público, pero no por ello significa que su desacato no tenga consecuencias, que son, justamente, las en ella contempladas, que no pueden intervenir en la reunión los morosos, entendiéndose que no tendrán voz ni voto, tanto como si no estuviesen presentes estándolo.

En ese orden, no se configuró el quorum deliberatorio ni decisorio con vista en las disposiciones ya mencionadas, sin que sea incidente en la sentencia impugnada el haberse aludido al art. 421 del C. Co., siendo esta una referencia pertinente, aunque sobre este específico tema no sea necesaria la remisión normativa, dado que la ley y los estatutos contemplan el quorum decisorio para la reforma estatutaria del 70% del coeficiente de copropiedad. En síntesis, haberse apoyado en esta norma en nada afecta la decisión adoptada, por ende, el reparo planteado no tiene vocación de prosperidad.

5.5. Siendo la nulidad una pretensión y una consecuencia por la no integración del quorum y no obtener el mínimo de los votos requeridos, la decisión se ajustó a las previsiones normativas y partió de los elementos fácticos y probatorios incorporados al proceso, con lo cual se demuestra la procedencia de lo reclamado y lo concedido en la sentencia impugnada, por tanto, será confirmada con la consecuente condenación en costas a la demandada con la inclusión de un (1) SMLMV a título de agencias en derecho.

³ Corte Constitucional, sentencia T633-2003.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Cartagena, Sala Civil Familia, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO. CONFIRMAR la sentencia de 29 de enero de 2024 proferida por el Juzgado Noveno Civil del Circuito de Cartagena.

SEGUNDO. CONDENAR en costas de la segunda instancia a la demandada. Tásanse las agencias enderecho en el equivalente a un (1) SMLMV.

TERCERO. Devuélvase el expediente al Juzgado de origen, previas las anotaciones de rigor.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE⁴

⁴ El contenido de esta providencia y el estado en el cual aparece notificada, pueden ser consultados en el link <https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunalsuperior-de-cartagena-sala-civil>.

Firmado Por:

Oswaldo Henry Zárate Cortés
Magistrado
Sala Civil Familia
Tribunal Superior De Bolívar

Marcos Roman Guio Fonseca
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 003 Civil Familia
Tribunal Superior De Cartagena - Bolívar

Jose Eugenio Gomez Calvo
Magistrado
Sala Civil Familia
Tribunal Superior De Bolívar

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: **08e28449b8fcc62019bf6553407f012a71eeb85c5004de3072dc4c88d968f8cd**

Documento generado en 05/09/2024 02:44:24 PM

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