

RESOLUCIÓN 33

(9 de octubre de 2025)

Por la cual se resuelve un recurso de reposición y en subsidio de apelación.

EL DIRECTOR DE SERVICIOS REGISTRALES, ARBITRAJE Y CONCILIACIÓN y LA JEFE DEL DEPARTAMENTO DE REGISTROS DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE CARTAGENA, EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES Y ESTATUTARIAS Y,

CONSIDERANDO

1. Que la ASOCIACION DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESPAÑOLA, se encuentra inscrita en esta Cámara de Comercio desde el 23 de agosto de 2011, identificada bajo el número de matrícula S0290581.
2. Que el 11 de agosto de 2025 mediante radicado interno número 9888424, fue presentada para registro ante esta entidad el acta No. 03 del 9 de julio de 2025 de la asamblea general extraordinaria de la ASOCIACION DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESPAÑOLA, mediante la cual consta la designación de la junta directiva de la entidad.
3. Que el 14 de agosto de 2025 esta Cámara de Comercio se abstuvo de registrar el documento presentado para registro por cuanto el mismo no cumplió con los términos de convocatoria, quórum y formalidades del acta de conformidad con lo dispuesto en los estatutos sociales de la ASOCIACION DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESPAÑOLA.
4. Que el 22 de agosto de 2025, la señora KAREN MENDOZA ALARCON, en calidad de representante legal de la asociación interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación contra el acto administrativo de abstención del 14 de agosto de 2025.

El escrito del recurso fue radicado bajo el número interno 12000407 y en él se destaca lo siguiente: (...)

- **FUNDAMENTOS JURIDICOS:**

De conformidad con los estatutos vigentes que rigen la Asociación de Propietarios del Conjunto Residencial La Española, se evidencia el estricto cumplimiento de los requisitos estatutarios y legales exigidos para la validez de las reuniones y sus decisiones.

ARTICULO 9 DE LOS ESTATUTOS VIGENTES DE LA ASOCIACIÓN – REUNIONES DE LA ASAMBLEA: (...)

ARTICULO 10 DE LOS ESTATUTOS VIGENTES DE LA ASOCIACIÓN – QUÓRUM: (...)

ARTICULO 11 DE LOS ESTATUTOS VIGENTES DE LA ASOCIACIÓN – DERECHO A VOZ Y VOTO: (...)

ARTICULO 13 DE LOS ESTATUTOS VIGENTES DE LA ASOCIACIÓN – QUORUM PARA ELECCIONES Y REFORMAS: (...)

- **SOBRE EL QUÓRUM.**

Se debe expresar con claridad el quorum estatutario para deliberar. En el contenido del acta que presentan para registro no se indica que estaban presentes en la reunión los asociados con voz y voto.

Respuesta

En la Asamblea del 9 de julio de 2025, celebrada con la presencia de funcionarios veedores de Control y Vigilancia de la Gobernación de Bolívar, la Revisora Fical de la Asociación y los propietarios, se constató lo siguiente

Total propietarios al día a junio de 2025: 138 Asociados.

Total propietarios presentes con voz y voto: 92 asociados (Presentes y representados con poder).

Lo anterior demuestra que se cumplió con el quorum deliberatorio decisorio exigido por los estatutos vigentes de la asociación, quedando plenamente acreditada la validez de las decisiones adoptadas, incluyendo la elección de la Junta Directiva.

Las 2/3 prtes de 138 asociados con voz y voto son. 92 para elegir junta directiva

*El quorum deliberatorio se le da cumplimiento con el 30%+1 en los valores anteriormente registrados.
(...)*

- **SOBRE LA CONVOCATORIA**

Se cuestiona la ausencia de información precisa respecto del órgano convocante, el medio de convocatoria y la antelación requerida.

Respuesta:

Por error involuntario no se consignó expresamente en el texto del acta quién convocó, el documento enviado incluye evidencia (imagen) de la convocatoria realizada con la antelación exigida, publicada en lugares visibles del conjunto, en el chat institucional de propietarios y en correos electrónicos enviados a los asociados, cumpliendo así con el artículo 9 de los estatutos vigentes de la asociación.

Se cumplió a cabalidad con los 15 días de antelación para convocar la asamblea de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 de los estatutos vigentes de la asociación cumpliéndose así.

Fecha de convocatoria: 24 de junio de 2025

Fecha de la Asamblea. 9 de julio de 2025

Convocante: Representante Legal Karen Mendoza Alarcón

Modalidad: Presencial

Lugar: Al lado de la Administración, primer callejón, Mz B Impar

Hora: 6:00 p.m.

Anexo 2: Evidencia de la Imgen de la Convocatoria publicitada.

- **Sobre la Aprobación del Acta.**

Se indica que no consta expresamente la aprobación del contenido del acta por parte de la Asamblea general de la asociación en estricto cumplimiento de los estatutos y la normativa aplicable

Respuesta:

Se deja constancia expresa de que todas las decisiones fueron leídas, sometidas a consideración y aprobadas por la Asamblea, en estricto cumplimiento de los estatutos y la normativa aplicable

- **Sobre la Aceptación de Cargos**

Se cuestiona la ausencia de la constancia de aceptación de cargos por parte de los miembros elegidos para la Junta Directiva.

Respuesta:

El Acta No. 003 incluyó de manera detallada la aceptación de cargos de todos los miembros elegidos, aspecto que consta de manera independiente en el Acta No. 001 de la Junta Directiva 2025, documento que fue oportunamente allegada y cuya valoración pasó inadvertida en la decisión recurrida. (...)

- **Petición.**

Con fundamento en lo expuesto, respetuosamente se solicita revocar la decisión de devolución contenida en el acto administrativo en referencia.

1. Revocar la decisión de devolución contenida en el acto administrativo en referencia y en caso de impartir desfavorablemente esta solicitud, les ruego se envié al expediente al superior jerárquico.
2. Solicito se revoque la decisión de devolución y, en su lugar, se ordena la inscripción del acta No. 003 y sus anexos en el registro correspondiente. (...)

5. Que revisado el escrito por el cual se interpuso el recurso de reposición y en subsidio de apelación contra el acto administrativo de abstención de fecha 14 de agosto de 2025, se observó que fue presentado dentro del término legal, por el interesado y con el lleno de los requisitos señalados en el artículo 77 de la Ley 1437 de 2011, por lo que esta Cámara de Comercio procedió conforme con lo dispuesto en los artículos 74 a 80 de la Ley 1437 de 2011 – Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, admitiendo el recurso interpuesto y dándole publicidad al trámite administrativo adelantado ante ella, para lo cual corrió traslado del escrito del recursos a los interesados, en este caso a los representantes legales, miembros de Junta Directiva y asociados, a través de la dirección electrónica de notificaciones judiciales que figura en el registro de la entidad; de igual forma publicó dicho recurso en la página web de esta Cámara de Comercio y se realizaron todas las gestiones necesarias para darles el trámite legal dentro del término establecido en la Ley.
 6. Que no se presentaron escritos a través de los cuales se recorriera el traslado del recurso interpuesto.
 7. Que una vez analizados los argumentos y la documentación pertinente, esta Cámara de Comercio procede a valorarlos dentro del control de legalidad que le compete en el estudio de los actos y documentos susceptibles de registro, con el fin de determinar la viabilidad del recurso impetrado contra el acto administrativo de abstención de fecha 14 de agosto de 2025, mencionado en esta parte considerativa.
- a. Control de legalidad registral de las Cámaras de Comercio: aspectos generales y causales de abstención.**

Las Cámaras de Comercio son personas jurídicas de derecho privado, de carácter corporativo, gremial y sin ánimo de lucro, a las cuales se les ha encargado el ejercicio de la función pública registral, así como certificar sobre los actos y documentos inscritos en los registros públicos a su cargo, esto en virtud de la figura de la descentralización por colaboración, autorizada mediante los artículos 1º, 2º, 123, 209, 210 y 365 de la Constitución Política.

Para el ejercicio de las funciones públicas, las cámaras deben regirse por la competencia propia de las autoridades administrativas y por lo tanto, sus facultades son eminentemente regladas y restringidas a lo expresamente consagrado en el ordenamiento jurídico, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 121 de la Constitución Política.

De conformidad con el desarrollo legal contenido en el Código de Comercio Colombiano, el Decreto 2150 de 1995, el Decreto 427 de 1996, el Decreto 2042 de 2014, la Circular Externa 100-000002 del 25 de abril de 2022 de la Superintendencia de Sociedades y demás normatividad aplicable, las cámaras de comercio del país tienen la competencia para llevar algunos registros públicos de las personas naturales y jurídicas, con sujeción al régimen previsto para cada una de ellas y con las excepciones correspondientes.

Particularmente tenemos a cargo el registro de los actos y documentos que deben inscribirse en el Registro de Entidades Sin Ánimo de Lucro (entre otros) respecto de los cuales la ley exige esa formalidad, con el propósito de dar publicidad y hacer oponible aquellos frente terceros.

En cuanto al registro de entidades sin ánimo de lucro, el artículo 40 del Decreto 2150 de 1995, suprimió el acto de reconocimiento de personería jurídica de las organizaciones civiles, las corporaciones, las fundaciones, asociaciones y de las demás entidades privadas sin ánimo de lucro, en consecuencia, facultó a las Cámaras de Comercio para llevar el registro de dichas entidades, quienes se constituyen como tal a partir de su registro ante la respectiva cámara con jurisdicción en el domicilio principal.

Respecto de este registro, el artículo 1º del Decreto 427 de 1996, estableció:

Las personas jurídicas sin ánimo de lucro de que tratan los artículos 40 a 45 y 143 a 148 del Decreto 2150 de 1995 se inscribirán en las respectivas Cámaras de Comercio en los mismos términos, con las mismas tarifas y condiciones previstas para el registro mercantil de los actos de las sociedades comerciales.

En concordancia con el Decreto 2150 de 1995 y lo referido en el mencionado artículo 1º del Decreto 427 de 1996, el numeral 1.5.3. de la Circular Externa 100-000002 del 25 de abril de 2022 de la Superintendencia de Sociedades, que trata de aspectos generales del registro de entidades sin ánimo de lucro, igualmente reiteró:

La inscripción y los certificados de los actos, libros y documentos de las entidades sin ánimo de lucro se harán en los mismos términos y condiciones y pagando los mismos derechos previstos para el Registro Mercantil. Las normas registrales generales de las sociedades se aplicarán al registro de las entidades sin ánimo de lucro, entre las que se puede mencionar el artículo 189 del Código de Comercio, que determina el valor de prueba suficiente que se le otorga a las actas cuando cumplen los requisitos que la misma norma determina.

Por norma general, no resulta procedente acudir a las normas sustanciales especiales previstas en el Código de Comercio para las sociedades, ya que no existe norma aplicable a las entidades sin ánimo de lucro de las que trata esta Circular que remita a dicha preceptiva, ni permita su integración normativa. Por lo tanto, no le serán aplicables las normas de inexistencias, ni de ineficacias del Código de Comercio.

Que en virtud de lo ordenado por el artículo 70 de la Ley 2069 de 2020, a partir del 1º de enero de 2022, las funciones en materia de supervisión de Cámaras de Comercio y las previstas en los artículos 27, 37 y 94 del Código de Comercio, que habían sido asignadas a la Superintendencia de Industria y Comercio, fueron asumidas por la Superintendencia de Sociedades; en esa medida, la Superintendencia de Sociedades adoptó de manera transitoria, a través de la Circular Externa No. 100-000017 del 27 de diciembre de 2021, las disposiciones contenidas en el Título VIII de la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio, para ejercer las funciones que le fueron atribuidas mediante el artículo 70 de la Ley 2069 de 2020, y posteriormente expidió la Circular Externa 100-000002 del 25 de abril de 2022, mediante la cual adoptó sus propias instrucciones.

Bajo esa misma línea, en materia registral, las Cámaras de Comercio deben abstenerse de registrar las actas y documentos en los registros públicos que administran cuando la Ley taxativamente contemple prohibiciones que limiten la facultad de inscripción en los registros públicos que estas entidades llevan o en otras palabras que la Ley ordene a estas entidades que se abstengan de inscribir, en tal sentido si se presentan inconsistencias de orden legal que por ley no impidan la inscripción, ésta se efectuará.

Así las cosas, es preciso señalar que las copias de las actas son documentos a los cuales la ley les ha concedido valor probatorio sobre el contenido de las mismas, tal como lo establece el artículo 42 de la Ley 1429, cuyo tenor literal señala:

(...) Se presumen auténticas, mientras no se compruebe lo contrario mediante declaración de autoridad competente, las actas de los órganos sociales y de administración de las sociedades y entidades sin ánimo de lucro, así como sus extractos y copias autorizadas por el secretario o por el Representante de la respectiva persona jurídica, que deben registrarse ante las Cámaras de Comercio. En consecuencia, no se requerirá realizar presentación personal de estos documentos ante el secretario de la Cámara de Comercio correspondiente, juez o notario. (...)

En consecuencia, no corresponde a la Cámara de Comercio determinar la veracidad de su contenido, lo cual concierne al fondo del asunto, pero sí es nuestra competencia verificar el cumplimiento de los requisitos formales del acta conforme a las instrucciones legales y/o reglamentarias establecidas para tales efectos, como son los lineamientos que al respecto ha impartido la Superintendencia de Sociedades en su Circular Externa 100-000002 del 25 de abril de 2022.

Es claro entonces que, en caso de presentarse vicios de fondo que afecten tal presunción, o existan indicios acerca de la falsedad de algún acto contenido en el documento, estos deberán ser alegados ante la justicia ordinaria para que allí sean debatidos y decididos y no ante las Cámaras de Comercio, pues estas entidades solo tienen competencia para pronunciarse y/o abstenerse de proceder con el registro de un documento en los casos de prohibiciones expresamente consagradas en la ley aplicables al asunto y las causales señaladas en la Circular Única ya citada, de acuerdo con el acto y entidad de que se trate.

En ese sentido, la Superintendencia de Industria y Comercio en la Resolución 8393 del 25 de febrero de 2021, señaló lo siguiente:

*(...) En este punto, es menester precisar que **a la Cámara de Comercio no le corresponde determinar si las afirmaciones contenidas en el Acta son ciertas o no, pues el control de legalidad a ella asignado, como ya se ha repetido, es formal y solo basta con verificar los aspectos contemplados en la legislación.** Lo anterior, lleva a decir que **las cámaras de comercio no pueden apartarse del contenido de los documentos presentados para su registro.***

Al respecto, esta Superintendencia se ha pronunciado en relación con la función de las cámaras de comercio, en los siguientes términos: "(...) El legislador ha investido a las cámaras de comercio de un control de legalidad totalmente taxativo, restringido, reglado y subordinado a lo prescrito en la ley, pudiendo solamente verificar un acto sujeto a registro o abstenerse de efectuar una inscripción, por vía de excepción (...) Debe resaltarse que este control de legalidad es eminentemente formal y no discrecional, por lo cual si en un momento dado un documento reúne todos los requisitos de forma pero presenta otras inconsistencias, las cámaras de comercio deben proceder al registro pues no tienen la potestad para decidir sobre determinadas materias que son de competencia exclusiva de los jueces, y por la misma razón no están autorizadas para examinar y controlar la ilegalidad de los actos que son objeto del mencionado registro". (...)

(...) En consecuencia, las inscripciones realizadas por las cámaras de comercio se encuentran amparadas por la presunción de legalidad que revisten las actuaciones administrativas, mientras que aquellas no sean desvirtuadas por decisión judicial. Por ello, esta Superintendencia ha sostenido en reiteradas ocasiones que en el evento en que un ciudadano considere que los hechos acaecidos se podrían enmarcar dentro de una conducta delictiva podrá acudir a las autoridades competentes y allegar las pruebas que soporten su denuncia, a efectos de que sean los Jueces de la República quienes realicen un pronunciamiento judicial sobre el particular (...) (subrayado y negrita fuera del texto).

Con base en estos sustentos jurídicos, formales y materiales, resulta ser claro que la ley no le dio la facultad a las cámaras de comercio para declarar falsedades, toda vez que esta facultad es exclusiva de los Jueces de la República; sin embargo, sí facultó a las Cámaras para negarse a realizar una inscripción, cuando no se cumplan los preceptos de la ley o de los estatutos respecto de los documentos que se presentan al registro, tal como lo contemplan las instrucciones de la Superintendencia de Sociedades, sin entrar a hacer ninguna otra calificación, con excepción de ciertos casos propios del registro y cuando el titular de la información se opone al registro y su solicitud es procedente.

b. De las causales de abstención de registro por parte de las Cámaras de Comercio y el control de legalidad en las inscripciones de las Entidades Sin Ánimo de Lucro.

Para que las Cámaras de Comercio se abstengan de registrar un documento en el Registro de Entidades Sin Ánimo de Lucro, este debe estar incurso en alguna de las causales previstas en los numerales 1.1.9., 1.5.2 y siguientes de la Circular Externa 100-000002 del 25 de abril de 2022 de la Superintendencia de Sociedades, que impidan su registro, como quiera que la regla general es la inscripción de los documentos presentados, en consideración a que la finalidad de su presentación para registro no es otra que la de dar publicidad a terceros frente a los actos celebrados por las personas matriculadas en el registro mercantil o inscritas en los demás registros que llevan las cámaras, como es el Registro de Entidades Sin Ánimo de Lucro.

En ese sentido, los numerales 1.1.9. y siguientes, prevén:

(...) 1.1.9. Abstención. Las cámaras de comercio se abstendrán de efectuar la renovación de la matrícula mercantil o la inscripción de actos, libros y documentos, según aplique, en los siguientes casos:

1.1.9.1. Cuando la ley las autorice para ello. Por lo tanto, cuando se presenten inconsistencias de orden legal que por ley no impidan la inscripción, ésta se efectuará.

1.1.9.2. Cuando se genere una inconsistencia al hacer la verificación de identidad de quien radicó la solicitud de registro o quien fue nombrado en alguno de los cargos o de los socios o la persona figure como fallecida.

1.1.9.3. Cuando no existe constancia de aceptación de los nombrados como representantes legales, administradores (cuerpos colegiados) y revisores fiscales y/o cuando no se indique el número del documento de identidad y su fecha de expedición, salvo que la cámara de comercio pueda acceder a esa información en virtud de la interoperabilidad con los servicios de la Registraduría Nacional del Estado Civil en el marco de la

simplificación de trámites. En los casos de los cuerpos colegiados se deberá tener en cuenta lo señalado en los numerales 1.3.4.5. y el inciso 3 del 1.3.4.7.

1.1.9.4. Cuando no se adjunte el acta o documento en que conste la posesión ante el organismo que ejerce la vigilancia y control para la inscripción de los nombramientos de representantes legales, administradores (cuerpos colegiados) y revisores fiscales en los eventos en que la ley lo establezca.

1.1.9.5. Cuando se presenten actos o decisiones ineficaces o inexistentes, de conformidad con lo dispuesto en las normas vigentes y aplicables que rijan esta materia.

1.1.9.6. Cuando exista una sanción de suspensión o cancelación de la inscripción o registro vigente para ejercer actividades propias de la ciencia contable al revisor fiscal nombrado, de acuerdo con el reporte emitido por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN) y la Unidad Administrativa Especial Junta Central de Contadores.

1.1.9.7. Cuando en el formulario de matrícula o renovación de una persona natural o un establecimiento de comercio no se relacionen actividades mercantiles o sean empresas comerciales o industriales del Estado.

1.1.9.8. Cuando no se cuente con el certificado del uso del suelo en las solicitudes de modificación del nombre, datos de ubicación del empresario o el establecimiento de comercio, cambio de domicilio o de la actividad económica con actividades de alto impacto que involucren venta y consumo de bebidas alcohólicas o servicios sexuales, a menos que se elimine dicha actividad.

1.1.9.9. Cuando después de transcurridos seis (6) meses desde la imposición de una multa por infracciones al Código de Policía y ésta no ha sido pagada, no se podrá realizar la inscripción o renovación de la matrícula mercantil del comerciante persona natural.

1.1.9.10. Cuando sea idéntico el nombre de una persona jurídica y de un establecimiento de comercio al de otro previamente inscrito. A efectos del control de homonimia, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

- Las expresiones y abreviaturas que identifican el tipo de sociedad o la clase de persona jurídica (Ltda., S. A., S. en C., S. A. S., entre otras) no forman parte del nombre, por lo tanto, no servirán de elemento diferenciador para efectos de la realización del control de homonimia, así como tampoco se tienen en cuenta aquellos requisitos legales exigidos en algunos tipos de sociedades, como por ejemplo Sociedad de Comercialización Internacional (CI), sociedad de Beneficio e Interés Colectivo (BIC) .

- No serán considerados nombres idénticos, dos nombres que tengan la misma fonética o dos nombres que estén integrados por las mismas palabras, pero ubicadas en distinto orden. Serán diferenciadores los diminutivos, los puntos, comas, corchetes y/o paréntesis.

- La adición de números es suficiente para considerar que dos nombres no son idénticos.

1.1.9.11. Cuando la persona jurídica emplee en su nombre distintivos propios de las instituciones financieras, tenga por objeto realizar actividades financieras, aseguradoras y del mercado de valores, o indique genérica o específicamente el ejercicio de una actividad financiera, aseguradora o del mercado de valores, tales como las expresiones: “bank”, “neobanco” “banco (a)”, en cualquier parte del nombre, sin estar autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia de conformidad con lo establecido en el artículo 12.2.1.1.3 del Decreto 2555 de 2010.

1.1.9.12. Cuando las entidades promotoras de salud, las instituciones prestadoras de salud, las empresas de medicina de prepagada y de ambulancia prepagada inscriban actos o documentos, sin la aprobación de la Superintendencia Nacional de Salud y así lo requieran. (...) (subrayado y negrita fuera del texto).

Pero además de las anteriores, el numeral 1.5.2.2. de la misma circular estableció otras causales de abstención específicas en el marco del control de legalidad aplicable en la inscripción del nombramiento de los representantes legales, administradores (cuerpos colegiados), entre otros, de las entidades sin ánimo de lucro, así:

(...) Adicional a lo establecido en el numeral 1.1.9. de la presente Circular, las cámaras de comercio se abstendrán de efectuar la inscripción cuando no se hayan observado las prescripciones previstas en sus estatutos, relativas al órgano competente, convocatoria, quorum y mayorías o cuando el acta no cumpla con lo previsto en el artículo 189 del Código de Comercio o la norma que lo modifique o reemplace.

- Si en los estatutos de la entidad sin ánimo de lucro no se regulan los aspectos relativos al órgano competente, convocatoria, quorum y mayorías, las cámaras de comercio se abstendrán de efectuar la inscripción, cuando:

No estuviere presente o representada en la respectiva reunión, la mayoría de los miembros de dicha corporación o asociación que, conforme a la ley, tengan voto deliberativo.

La decisión no haya sido adoptada por la mayoría de los votos de los miembros presentes o representados o,

El acta no cumpla con los requisitos previstos en el artículo 189 del Código de Comercio o la norma que lo modifique o reemplace.

- Cuando los estatutos no contemplen previsión alguna para la adopción de las decisiones, no es procedente acudir a lo previsto en el Código de Comercio en relación con las normas sustanciales especiales de las sociedades comerciales, ya que no existe norma que remita a su aplicación, ni que permita su integración normativa. Por lo tanto, no le serán aplicables las normas de inexistencias, ni de ineficacias del Código de Comercio. (...)

Por su parte, el numeral 1.5.2.2 de la referida Circular, señala: (...)

1.5.2.2. Control de legalidad en las inscripciones de las entidades sin ánimo de lucro del artículo 40 del Decreto 2150 de 1995. Para las inscripciones del nombramiento de los representantes legales, administradores (cuerpos colegiados), revisores fiscales, reformas, disolución y aprobación de la cuenta final de liquidación de las Corporaciones, Asociaciones y Fundaciones, las cámaras de comercio observarán lo siguiente:

- Adicional a lo establecido en el numeral 1.1.9. de la presente Circular, las cámaras de comercio se abstendrán de efectuar la inscripción cuando no se hayan observado las prescripciones previstas en sus estatutos, relativas al órgano competente, convocatoria, quorum y mayorías o cuando el acta no cumpla con lo previsto en el artículo 189 del Código de Comercio o la norma que lo modifique o reemplace.

- Si en los estatutos de la entidad sin ánimo de lucro no se regulan los aspectos relativos al órgano competente, convocatoria, quorum y mayorías, las cámaras de comercio se abstendrán de efectuar la inscripción, cuando:

- No estuviere presente o representada en la respectiva reunión, la mayoría de los miembros de dicha corporación o asociación que, conforme a la ley, tengan voto deliberativo.

- *La decisión no haya sido adoptada por la mayoría de los votos de los miembros presentes o representados o,*
- *El acta no cumpla con los requisitos previstos en el artículo 189 del Código de Comercio o la norma que lo modifique o reemplace.*

- Cuando los estatutos no contemplen previsión alguna para la adopción de las decisiones, no es procedente acudir a lo previsto en el Código de Comercio en relación con las normas sustanciales especiales de las sociedades comerciales, ya que no existe norma que remita a su aplicación, ni que permita su integración normativa. Por lo tanto, no le serán aplicables las normas de inexistencias, ni de ineficacias del Código de Comercio.

- Cuando se sancione a un contador público o a una persona jurídica que preste servicio contable que figure como revisor fiscal de una persona jurídica inscrita, las cámaras de comercio aplicarán las instrucciones impartidas sobre el particular en el numeral 1.1.9.6. sobre el Registro Mercantil.

- Cuando se inscriba una reforma de estatutos en la que se modifique el objeto principal incluyendo alguna de las actividades que están exceptuadas de este registro en las cámaras de comercio, como, por ejemplo, la actividad de educación formal o no formal se deberá informar al usuario que con dicha inscripción pierde la competencia para continuar llevando su registro.

En caso de procederse con la inscripción de la reforma estatutaria, la cámara de comercio deberá dar traslado de toda la documentación a la entidad competente y dejar constancia de dicho hecho en el respectivo certificado. (...)

En ese sentido, las Cámaras de Comercio solo se abstendrán de registrar un acto o documento cuando este incurra en alguna de las causales antes establecidas, siempre y cuando fueren aplicables de acuerdo con el documento presentado para registro y las normas aplicables al registro de que se trate.

Que verificadas las anteriores causales con vista al control de legalidad que este ente registral efectuó sobre el acta No. 03 del 9 de julio de 2025 de la asamblea general extraordinaria de asociados de la ASOCIACION DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESPAÑOLA así como el expediente del Registro de Entidades Sin Ánimo de Lucro de la entidad en mención, se pudo evidenciar que el acta no cumplió con los presupuestos que a esta entidad corresponde verificar, configurándose con ello motivos de abstención de registro en lo que a las causales expuestas se refiere, pues las decisiones adoptadas constan en un acta que da cuenta del incumplimiento de las reglas estatutarias de convocatoria, quorum y carencia en el cumplimiento de lo previsto en el artículo 189 del Código de Comercio.

En concordancia con lo anterior, a continuación, nuevamente realizaremos el control de legalidad detallado del documento presentado para registro, con base en lo previsto en el numeral 1.5.2.2. de la Circular Externa 100-000002, aplicable para la inscripción del nombramiento de los representantes legales y otros órganos de administración de las entidades sin ánimo de lucro.

c. Control de legalidad efectuado sobre el acta No. 03 del 9 de julio de 2025 de la asamblea general extraordinaria de asociados de la ASOCIACION DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESPAÑOLA.

Con ocasión del recurso impetrado, esta entidad ha efectuado nuevamente el control de legalidad sobre el acta No. 03 del 9 de julio de 2025 de la asamblea general extraordinaria de asociados de la ASOCIACION DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESPAÑOLA, con base en lo preceptuado en las normas legales aplicables, la Circular Externa 100-000002 del 25 de abril de 2022 proferida por la Superintendencia de Sociedades y el estatuto social vigente; e identificó:

Órgano competente: En relación con el órgano competente frente a las decisiones contenidas en el acta que consisten en el nombramiento de la Junta Directiva de la entidad, tenemos que se reunió la asamblea general extraordinaria de asociados, la cual, de acuerdo con lo previsto en el artículo 6 de los estatutos sociales, es la máxima autoridad de la entidad: ASOCIACION DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESPAÑOLA.

En ese sentido, la Asamblea de Asociados, conforme a este artículo y especialmente acorde con lo dispuesto en el artículo 8 de dichos estatutos, se encuentra plenamente facultada para tomar las decisiones que constan en el acta de la referencia y que es objeto del recurso.

Convocatoria y quórum deliberatorio: En relación con la convocatoria para la reunión extraordinaria del 27 de agosto de 2024, en el Acta se expresó lo siguiente:

(...) En la ciudad de Cartagena de Indias, Bolívar, a los nueve (9) días del mes de julio de 2025, siendo las 7 43 P M se reunieron en Asamblea extraordinaria, los propietarios de la Asociación de Propietarios de la URBANIZACION La Española, al lado de las oficinas de administración de la urbanización, primer callejón, manzana B impar, previa convocatoria realizada el día 24 de junio de 2025 de acuerdo con los términos dispuestos en los estatutos, de forma adicional se utilizaron carteleras en lugares visibles en áreas comunes, al igual que mensajes electrónicos y whatsapp, con el fin de desarrollar el siguiente orden del día. (...)

3. Verificación del quórum.

Revisada la lista de asistencia y verificado el numero de propietarios presentes y de poderes presentados se constata que son 92 de 138, los propietarios presentes y/o representados los que constituyen quórum suficiente para deliberar y tomar decisiones. (...)

De las anteriores constancias del Acta No. 03 del 9 de julio de 2025, se deriva que se trató de una asamblea extraordinaria en la que no se encontraba presente o debidamente representada el 100% de los asociados con voz y voto, motivo por el cual resulta necesario verificar los términos de convocatoria efectuados a efectos de determinar si la reunión fue realizada en debida forma.

De acuerdo con las disposiciones que rige los términos de convocatoria a las reuniones extraordinarias de asamblea de asociados de la ASOCIACION DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESPAÑOLA, consta en el acta No. 03 del 9 de julio de 2025 lo siguiente:

MEDIO Y ANTELACIÓN: Se efectuó la convocatoria mediante carteleras en lugares visibles en áreas comunes al igual que mediante mensajes electrónicos y whatsapp, en fecha del 24 de junio de 2025, respetando con ello el medio establecido en el artículo 9 de los estatutos sociales, el cual dispone: (...)

ARTÍCULO 9- REUNIONES DE LA ASAMBLEA: *La Asamblea General se reunirá de manera ORDINARIA cada seis meses, por convocatoria escrita por el Presidente o el revisor fiscal con 15 días de antelación, fijada en lugar común del conjunto. Las reuniones EXTRAORDINARIAS se realizarán cuando las necesidades imprevista o urgentes de la ASOCIACION así lo exijan, por convocatoria del Presidente, el Revisor Fiscal o por mayoría absoluta de sus miembros con 15 días antes de la fecha de la reunión, fijada en lugar común del conjunto. (...)*

Por su parte, respecto de la antelación utilizada para la convocatoria en mención, en el acta se expreso que se convocó en fecha del 24 de junio de 2025, para lo cual, teniendo en cuenta que el artículo 9 referenciado dispuso que para este tipo de reuniones la antelación deberá ser de 15 días a la realización de la reunión, la antelación no se encuentra cumplida por cuanto, del 24 de junio al 9 de julio de 2025 transcurrieron 15 días (comunes), es decir, el día en que fue efectuada la reunión, esto es, el 9 de julio de 2025 se cumplieron los 15 días de que disponen los estatutos para este tipo de reuniones, lo cual no resulta ser valido como quiera que tal y como de manera reiterada lo ha señalado la Superintendencia de Sociedades, para el conteo de la antelación, no se tendrán en cuenta ni el día de la convocatoria, ni el día de la reunión.

Al respecto, el Ente Superior señaló¹: (...)

Los días de antelación para la convocatoria se contarán desde el día siguiente a la fecha en que ésta se efectúe, hasta la medianoche del día anterior a la reunión; de modo que para establecer la antelación no se tendrán en cuenta ni el día de la convocatoria, ni el de la reunión. Si en las oficinas donde funciona la administración de la sociedad opera de manera ordinaria los días sábados, se tendrán como hábiles para tal fin. De modo contrario, los domingos y festivos no serán computables en ningún caso. (...)

En ese sentido, no se tiene cumplido el elemento de la antelación de la convocatoria para la reunión llevada a cabo en fecha del 9 de julio de 2025 por parte de la asamblea extraordinaria de la ASOCIACION DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESPAÑOLA.

PERSONA QUE CONVOCÓ: En el acta de la referencia no se indicó la persona que convocó a la referida reunión. En ese sentido, no se encontró ajustado a lo dispuesto en el artículo 9 de los estatutos sociales para la reunión del 9 de julio de 2025 de la asamblea general extraordinaria de asociados de la ASOCIACION DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESPAÑOLA.

Que en relación con el quórum deliberatorio presente en la reunión del 9 de julio de 2025, se expresó: (...)

2. Verificación del quórum.

¹ Convocatoria a reuniones de máximo órgano social: reglas de convocatorias. Superintendencia de Sociedades. <https://www.supersociedades.gov.co/documents/20122/1229081/CONVOCATORIAS-REUNIONES-DEL-MAXIMO-ORGANO-SOCIAL.pdf>

Revisada la lista de asistencia y verificado el número de propietarios presentes y de poderes presentados se constata que son 92 de 138, los propietarios presentes y/o representados los que constituyen quórum suficiente para deliberar y tomar decisiones. (...)

De la anterior afirmación consta en el acta conforme con el tenor literal de la misma, el número de propietarios presentes y/o representados los cuales fueron 92, sin embargo, no se dejó expresa constancia si el número de asociados presentes y/o representados tenían voz y voto para ello, incumpliendo con ello las reglas sobre quórum deliberatorio establecidas en el artículo 10 y 13 de los estatutos sociales, el cual señala: (...)

ARTÍCULO 10- QUORUM: *En las asambleas ordinarias o extraordinarias habrá quórum para deliberar por lo menos con la concurrencia de un número de personas que representes el 30% más uno (1) de los asociados que tengan voz y voto. (Subrayado fuera del texto).*

ARTICULO 13 – QUORUM PARA ELECCION DE JUNTA DIRECTIVA – REFORMA DE ESTATUTOS O DISOLUCION DE LA ASOCIACION. *-se requiere la presencia de por lo menos las dos terceras partes de los asociados con voz y voto, y quedan aprobadas las propuestas con el voto favorable de la mitad mas uno de los asistentes. (...)*

De acuerdo con lo anterior, en lo que concierne a la verificación del quorum deliberatorio presente en la reunión de fecha 9 de julio de 2025 se observa que, con base en el tenor literal del acta transcrito en párrafos anteriores, en efecto no se encuentra ajustado y acorde con lo dispuesto en la norma social ya referida, al indicarse un quorum deliberatorio de 92 propietarios de 138 que, si bien corresponde a más del 31% de los asociados, no se expresó si los presentes en la reunión se encontraban hábiles para votar y decidir, incumpliendo con ello lo preceptuado en el artículo 10 ya mencionado de los estatutos sociales.

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, se evidencia por parte de esta Cámara de Comercio (*con base en el contenido del acta*) la inconformidad de la convocatoria efectuada y del quorum deliberatorio para la reunión de asamblea extraordinaria de asociados de la ASOCIACION DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESPAÑOLA, toda vez que no se cumplió con los requisitos estatutarios esenciales para llevar a cabo la reunión cuya Acta describe lo acontecido y da cuenta de las decisiones antes referenciadas, incumpliendo las reglas establecidas para ello en los estatutos de la asociación; se reitera.

Mayoría decisoria: En lo que concierne a la mayoría decisoria sobre la determinación contenida en el acta hoy objeto de estudio, correspondiente al nombramiento de la nueva junta directiva de la entidad, veamos lo que en el acta se expresó a este respecto: (...)

Se propone a consideración de los propietarios presentes dos planchas cuyos integrantes aspiran ser elegidos miembros de junta directiva de la asociación.

Plancha 1 – integrantes

Nazly Muñoz

Lilían Rhenals

Jairo Vélez

Fredy Jerez

Nohra Cuesta

David Consuegra

Otilia Villota

Rafael Montero

La plancha No 2 fue modificada excluyendo a los señores Eduardo Seba y Ely Gomezccaceres Quedando finalmente la siguiente plancha

Plancha 2 – Integrantes

Martin D Londoño

Alberto Rmirez

Hernan Uruña

Gustavo Hernández

Yeni Medina

Luis Alberto García

Doralba Hernandez

Mabel medina

Consecuente con la votación anterior, el presidente toma la palabra y somete a votación las dos planchas propuestas para la elección de la junta directiva del periodo 2025-2026 resultando ganadora la plancha Nro. 1 con la siguiente votación

Votos por la Plancha Nro 1 49

Votos por la Plancha Nro 2 39

Votos en blanco 4

Total Votos 92

Por lo tanto, La Junta Directiva para el periodo 2025-2026 queda conformada por los siguientes propietarios

Nazly Muñoz

Lilian Rhenals

Jairo Velez

Fredy Jerez

Nohra Cuesta

David Consuegra

Otilia Villota

Rafael Montero (...)

De acuerdo con lo anterior, consta en el acta del 9 de julio de 2025 la aprobación de la decisión y la mayoría sin embargo, la misma no se encuentra ajustada a los estatutos sociales en su artículo 13 como quiera que, al expresarse que la plancha Nro. 1 de los miembros que integran a la nueva junta directiva fue aprobada por 92 votos, tal y como ya se indicó en presencia, en el acta presentada para registro no se dejó expresa constancia si los 92 votos que aprobaron dicha decisión corresponden a la mitad más uno de los asistentes con voz y voto o hábiles para votar.

En ese sentido, no se entiende cumplido el requisito de la mayoría decisoria y especial para tomar las decisiones que constan en el acta referida, puesto que no se encontró ajustada a lo dispuesto en el artículo 13 de los estatutos sociales referenciado líneas arriba.

Aprobación del texto y firma del Acta: En cuanto a la aprobación del acta del 9 de julio de 2025 no se observa dentro de la misma dicha constancia de aprobación del texto del acta. Ante lo cual se evidencia la falta de este requisito necesario para proceder con el registro en los términos que exige el numeral 1.5.2.2. de la Circular Externa 100-000002 del 25 de abril de 2022 y el artículo 189 del Código de Comercio.

Por su parte, respecto de la firma por quienes actuaron en calidad de presidente y secretario, se verifica que la misma se encuentra suscrita por los inicialmente designados para la mencionada reunión.

Igualmente se pudo constatar que, el acta en referencia contiene firmas originales por parte de quienes la suscriben, con lo cual se da estricto cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 1.1.7 de la Circular Externa No. 100-000002 de la Superintendencia de Sociedades.

Finalmente se evidencia que, no se encuentra dentro del documento radicado para registro, las aceptaciones o escritos mediante los cuales los nuevos miembros designados para conformar la nueva junta directiva de la entidad aceptan los cargos para los cuales fueron designados.

Así pues, con los argumentos expuestos, revisada y analizada nuevamente el acta del 9 de julio de 2025 de la asamblea general extraordinaria de asociados de la ASOCIACION DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESPAÑOLA, se pudo evidenciar que se configuraron múltiples motivos para que esta Cámara de Comercio se abstuviera de registrar el acta hoy objeto de estudio, por lo tanto, no hay lugar a reponer el acto administrativo de abstención de registro de fecha 14 de agosto de 2025 y en su lugar, confirmará el acto recurrido.

En este sentido y en relación con los **argumentos del recurrente** los cuales se resumen en que (...) *de conformidad con los estatutos vigentes que rigen la Asociación de Propietarios del Conjunto Residencial La Española, se evidencia el estricto cumplimiento de los requisitos estatutarios y legales exigidos para la validez de las reuniones y sus decisiones* (...) se precisa que, para efectos del control de legalidad del documento que se presenta para

registro, las Cámaras de Comercio deberán ceñirse al tenor literal de lo consignado en el acta, sin entrar a realizar algún otro juicio de valor, con fundamento en el principio de la buena fe y de la autenticidad de las actas (artículo 189 del Código de Comercio), que determina el valor de prueba suficiente que se le otorga a todas las actas cuando cumplen los requisitos formales que la misma norma determina; e igualmente deberá verificar el cumplimiento de lo dispuesto en la Circular Externa de la Superintendencia de Sociedades y normas vigentes, como ya se realizó, pudiendo determinar que el acto administrativo de abstención hoy objeto de análisis se encuentra ajustado como quiera que, tal y como se explicó en el literal c de la presente resolución, el acta No. 03 del 9 de julio de 2025 no cumplió con las disposiciones estatutarias de convocatoria, quorum, mayorías y formalidades del acta que por instrucción de la Superintendencia de Sociedades contenida en la Circular Externa 100-000002 de 2022, deben verificar y controlar las Cámaras de Comercio. En otras palabras, el documento idóneo y necesario para realizar el registro de las decisiones adoptadas por la Asamblea, es el Acta que de ella emana; por lo cual, es el Acta el documento que debe reflejar la totalidad de requisitos exigidos por los estatutos de la entidad y el numeral 1.5.2.2. de la Circular Externa 100-000002 de la Superintendencia de Sociedades para su registro.

Que finalmente se deja de presente que, el control de legalidad que las Cámaras de Comercio deben efectuar a los actos y documentos sujetos a registro se encuentra enmarcado en las disposiciones del Código de Comercio, normas concordantes y las instrucciones que en cumplimiento de éstas imparte la Superintendencia de Sociedades; razón por la cual siempre, en todas y cada una de las decisiones y pronunciamientos que esta Cámara de Comercio emita, estarán plenamente dotadas de imparcialidad, legalidad y objetividad; sin entrar a hacer juicios subjetivos de valor y analizando siempre el caso concreto en virtud de la norma vigente que regule la materia, pues, como ya se mencionó en precedencia, sus potestades son predominantemente regladas y restringidas a lo expresamente consagrado en el ordenamiento jurídico.

De acuerdo con las anteriores consideraciones y en concordancia con las funciones atribuidas a las Cámaras de Comercio para la administración del registro, la Cámara de Comercio de Cartagena confirmará el acto administrativo de abstención de fecha 14 de agosto de 2025 mediante el cual se abstuvo de registrar el acta No. 03 del 9 de julio de 2025 de la asamblea extraordinaria de asociados de la ASOCIACION DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESPAÑOLA, por no haber cumplido con los requisitos previstos en la Ley y en los estatutos sociales, que hicieran procedente su registro.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: CONFIRMAR en todas sus partes el acto administrativo de abstención de fecha 14 de agosto de 2025 mediante el cual se abstuvo de registrar el acta No. 03 del 9 de julio de 2025 de la asamblea extraordinaria de asociados de la ASOCIACION DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESPAÑOLA, en la que consta la decisión de designar miembros de Junta Directiva de la entidad.

ARTICULO SEGUNDO: CONCEDER el recurso subsidiario de apelación interpuesto por la señora KAREN MENDOZA ALARCON para ante la Superintendencia de Sociedades, y remitir el expediente dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la expedición de este acto administrativo, para que se surta la alzada.

ARTÍCULO TERCERO: COMUNICAR el contenido de la presente resolución a la recurrente KAREN MENDOZA ALARCON, a la asociación ASOCIACION DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESPAÑOLA por medio de sus representantes legales, miembros de juntas directiva y a los asociados.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Cartagena de Indias, a los nueve (9) días del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025).



GINNA PAOLA RÍOS ROSALES

Jefe del Departamento de Registros



CESAR ALONSO ALVARADO BARRETO

Director de Servicios Registrales, Arbitraje y Conciliación

Proyectó: Asesora Jurídica de Registros GVD
Revisó y aprobó: Director de Servicios Registrales CAB
Revisó y aprobó: Jefe del Departamento de Registros GRR