

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Fusagasugá Cundinamarca, julio diez (10) de dos mil veintitrés (2023).

No. RADICADO	25290-31-13-001-2021-00087-00
PROCESO	Impugnación de actas
DEMANDANTE	Medios Directos De Comunicación S.A.S.
DEMANDADO	Pasaje y Edificio Comercial San Andresito
Asunto	Fallo No.

**I. OBJETO DE LA DECISION**

Procede este despacho a dictar sentencia escrita sobre el proceso de impugnación de actas promovido por Medios Directos De Comunicación S.A.S., en contra de Pasaje y Edificio Comercial San Andresito, ingresado al Despacho el 06 de septiembre de 2022.

Como lo he indicado en todas las decisiones proferidas por la suscrita, asumí el cargo como Juez 1º Civil del Circuito el 12 de octubre de 2022, encontrando ingresos al Despacho del 2021, con 395 procesos para resolver y atendiendo el riguroso orden de entrada en la fecha se procede a resolver las solicitudes.

**I. ANTECEDENTES RELEVANTES**

Mediante el escrito radicado ante este juzgado el día 23 de marzo de 2021, la parte demandante solicitó como pretensión principal declarar nula la Asamblea General llevada a cabo del día 30 de enero de 2021, en todos y cada uno de los puntos que fueron decididos, lo anterior por la limitación al ingreso que tuvo la accionante a dicha asamblea, pues vulneraron sus derechos como copropietaria. Como sustento a su pretensión indica que la entidad demandante fue notificada el día 14 de enero de 2021 que la Asamblea se llevaría a cabo el día 30 de enero de 2021, que confirió poder al señor Alfredo Maldonado Rodríguez para que asistiera pero que llegado el día 30 de enero de 2021, se impidió el ingreso del apoderado, pone de presente que también que la citación fue realizada en este proceso, no cuenta con los requisitos establecidos en el artículo 39 y 40 de la ley 675 de 2001, pues, señala que fue convocada por los copropietarios y no por el administrador de la copropiedad, así mismo indica que, no fue anexado el listado de los deudores morosos que exige el parágrafo 2º del citado artículo en caso de que se tratara de una asamblea extraordinaria.

**II. ACTUACIÓN PROCESAL**

El día 30 de abril de 2021, se procedió a admitir la demanda y se ordenó a la secretaría de este despacho a notificar este proceso.

El día 13 de julio de 2021, se emitió auto que tuvo por notificada a la parte demandada por notificación enviada al correo electrónico pcsanandresito@hotmail.com.

El día 17 de junio de 2022, este juzgado emitió auto por el cual señala que se notificó la demanda al correo electrónico pcsanandresito@hotmail.com informado por el

Telefax: (1) 8678866 Fusagasugá, Cundinamarca. Correo electrónico:  
[j01cctofusa@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j01cctofusa@cendoj.ramajudicial.gov.co)

demandante en su escrito de demanda, pero que, al revisar el certificado RUT de la demandada, se aprecia que el correo electrónico es pc-sanandresito@hotmail.com, por tanto, con el fin de evitar futuras nulidades, se emitió una medida de saneamiento con el fin de notificar al extremo pasivo al correo que se encuentra en el certificado RUT.

El día 28 de junio de 2022, la secretaría de este despacho realizó la notificación del proceso a la parte demandada al correo electrónico pc-sanandresito@hotmail.com.

El día 27 de julio de 2022, el proceso fue ingresado al despacho vencido el término de traslado sin pronunciamiento de la parte demandada.

La parte demandante ha solicitado impulso procesal del proceso los días 13 de septiembre de 2022, 31 de octubre de 2022, 30 de enero de 2023.

El día 09 de mayo de 2023 se presentó renuncia al poder del doctor William Fernando Muñoz Torres como apoderado de la señora Nubia Edith Urbano Díaz. El día 21 de junio de 2023, se presentó escrito por parte de la entidad Medios directos de Comunicación S.A.S., confiriendo poder para actuar al doctor Eduardo Cortés Martínez.

### III. CONSIDERACIONES

#### 6.1. presupuestos procesales:

Se advierte la presencia de los presupuestos procesales necesarios para considerar válidamente trabada la relación jurídico- procesal. En efecto, asiste competencia para conocer de este proceso en primera instancia; las personas enfrentadas en la litis ostentan capacidad para ser parte, y; por último, la demanda reúne los requisitos mínimos de ley. Por lo demás, no se vislumbra vicio de nulidad que afecte la tramitación, supuestos éstos que permiten decidir de mérito. Pretende el extremo demandante declarar nula la Asamblea General del día 30 de enero de 2021, en su totalidad por no haber cumplido con lo establecido en el artículo 39 de la ley 675 de 2011. Por la parte demandada no se contestó demanda pese haber sido notificada en debida forma.

#### 6.2. Problema jurídico a resolver:

El problema jurídico que este Juzgado debe resolver es, determinar, si en el sub-lite se cumplen con los supuestos procesales para llevar a cabo la asamblea general, pues señala la parte demandante que la citación a la asamblea se hizo por parte de los copropietarios y no por el administrador, por tanto, se deberá analizar las formalidades de la citación a la luz de la ley 675 de 2011.

#### 6.3. La impugnación de actas.

En el sub-examine, se desprende que lo pretendido es el estudio del acta de asamblea que es traída por la parte demandante, téngase en cuenta que este proceso se encuentra contenido en el artículo 368 del C.G.P., pero goza de unas disposiciones especiales que se encuentran plasmadas en el artículo 382 del C.G.P., que se pasan a señalar:

*“ARTÍCULO 382. IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEAS, JUNTAS DIRECTIVAS O DE SOCIOS. La demanda de impugnación de actos o decisiones de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado, solo podrá proponerse, so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto*

Telefax: (1) 8678866 Fusagasugá, Cundinamarca. Correo electrónico:  
[j01cctofusa@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j01cctofusa@cendoj.ramajudicial.gov.co)

respectivo y deberá dirigirse contra la entidad. Si se tratare de acuerdos o actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de la inscripción.

*En la demanda podrá pedirse la suspensión provisional de los efectos del acto impugnado por violación de las disposiciones invocadas por el solicitante, cuando tal violación surja del análisis del acto demandado, su confrontación con las normas, el reglamento o los estatutos respectivos invocados como violados, o del estudio de las pruebas allegadas con la solicitud. El demandante prestará caución en la cuantía que el juez señale.*

*El auto que decrete la medida es apelable en el efecto devolutivo.”*

Así las cosas, en el presenta asunto la demanda se presentó dentro del término de los dos meses siguientes a la fecha del acto impugnado, pues, la asamblea se realizó el día 30 de enero de 2021, mientras que la demanda se presentó el día 23 de marzo de 2021.

De la misma manera la demanda se dirige en contra de la entidad que emitió el acto objeto de censura y la parte activa goza de la legitimación por activa al ser miembro de dicha entidad, por tanto, se reúnen las exigencias trazadas por dicho artículo y se procede a examinar de fondo el negocio jurídico encomendado a este despacho.

**6.4 Caso en Concreto:** Contemplados a la luz de los preceptos legales pertinentes, veamos si le asiste razón al demandante, para la declaración de nulidad de la asamblea del día 30 de enero de 2021, del pasaje y edificio comercial San Andresito.

En el caso de autos, la nulidad se propone por no cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 39 y 40 de la ley 675 de 2011. Previo a anunciar los planteamientos facticos se hace necesario poner de presente la norma citada por la parte demandante:

*“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. (Negrilla fuera de texto)*

*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.*

*ARTÍCULO 40. REUNIONES POR DERECHO PROPIO. Si no fuere convocada la asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal, en el lugar y hora que se indique en el reglamento, o en su defecto, en las instalaciones del edificio o conjunto a las ocho, pasado meridiano (8:00 p.m.).*

*Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, sin perjuicio de lo previsto en la presente ley, para efectos de mayorías calificadas.”*

En el caso concreto, señala la parte demandante, que la asamblea general ordinaria fue citada por los copropietarios de dicha entidad el día 14 de enero de 2021, para que la reunión fuera realizada el día 30 de enero del mismo año, dentro de los argumentos presentados, indica el accionante, que la reunión debía ser convocada por el administrador, pero que al ser citada por los copropietarios, la citación no cumple con

Telefax: (1) 8678866 Fusagasugá, Cundinamarca. Correo electrónico:  
[j01cctofusa@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j01cctofusa@cendoj.ramajudicial.gov.co)

los preceptos legales, además el accionante no pudo ingresar a la reunión que fuera programada por los copropietarios.

Es necesario indicar que la parte demandada, guardo silencio pese haber sido notificada.

El punto que debe ser analizado es, si la citación para asamblea ordinaria se realizó en los términos indicados en la ley ( *por el administrador* ) y determinar si la asamblea llevada a cabo goza de eficacia y validez y lo segundo es la imposibilidad de asistir a la asamblea por parte del accionante. Sobre el primer punto, la asamblea general ordinaria deberá ser citada por el administrador con mínimo quince días de antelación, en este caso, si bien se cumple el termino de antelación para la citación de dicha reunión, resulta claro que, fueron los copropietarios y no el administrador quien realizó la citación, por tanto, ya se vislumbra que no se cumplió con el rigor legal, la asamblea se convocó por los copropietarios. De otro lado, debe ponerse presente que no es que la ley coarte esa facultad para que sean los copropietarios, quienes puedan citar, si no que, deben mirarse bajo dos puntos específicos, el primero que pasados los tres primeros meses vencidos al de cada corte presupuestal, no se haya llamado a dicha reunión, en este caso tampoco se cumple este presupuesto, pues el corte presupuestal era el año inmediatamente anterior, es decir el año 2020, por lo cual dicho plazo vencía el 31 de marzo de 2021, es decir que solo hasta el día 01 de abril de 2021, era posible realizar la reunión de que trata el inciso primero del artículo 40 de la ley 675 de 2011, lo cual no sucedió, pues la reunión fue llevada el día 30 de enero de 2021.

Ahora, sobre este segundo punto, esta reunión podría tener plena validez si se diera con la totalidad de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, hecho que tampoco se aprecia en este caso, pues la parte demandante demostró que no pudo hacerse parte de la reunión virtual que fue citada por dicha copropiedad, pues en la fecha señalada no se dio acceso para la participación en la plataforma meet, por lo cual, al asistir esta ausencia, es claro que no existía el 100 del coeficiente de la propiedad.

En consecuencia, resulta claro que la entidad demandada no cumplió con los requisitos formales para la citación de la asamblea general y de la misma manera tampoco contó con el 100 del coeficiente de propiedad, por tanto, es claro que deberá acogerse a las pretensiones de la demanda de acuerdo a la parte fáctica y jurídica indicada en esta sentencia. Condénese en costas en la suma de \$ 500.000,00 ( Artículo 365 No. 1º CGP)

Con fundamento en las consideraciones precedentes el Juzgado Primero Civil de Circuito de Fusagasugá Administrando Justicia en nombre del pueblo y por mandato de la Constitución Política y la ley

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO: Conceder** la pretensión principal en el escrito de demanda.

**SEGUNDO: DECLARAR,** Declarar nula el acta de Asamblea General del 30 de enero del año 2021 del Pasaje y Edificio Comercial San Andresito NIT 900.121.757, en todos y cada uno de los puntos dirimidos.

**TERCERO:** La copropiedad demandada deberá adoptar las medidas necesarias para, convocar dentro de los términos y en la forma legal una nueva asamblea general de propietarios, donde se subsanen las falencias que motivaron la nulidad de acta descrita en el numeral anterior.

**CUARTO:** Advertir a la accionada que no podrá ejecutarse ni reproducirse los actos aquí invalidados, ni tendrán efectos retroactivos ni a futuro.

Telefax: (1) 8678866 Fusagasugá, Cundinamarca. Correo electrónico:  
[j01cctofusa@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j01cctofusa@cendoj.ramajudicial.gov.co)

**QUINTO: Condénese** en costas en la suma de \$500.000,00 ( Artículo 365 No. 1º CGP).  
Líquidense

**SEXTO:** No tener en cuenta el escrito de renuncia como aportado remitido por el abogado William Fernando Muñoz Torres, pues la señora Nubia Edith Urbano Díaz no actúa en nombre propio en este proceso, sino como representante legal de la entidad Medios Directos De Comunicación S.A.S., y la renuncia se dirige a cesar la representación de la señora Nubia Edith Urbano Díaz como persona natural.

**SEPTIMO:** Reconocer personería para actuar al abogado Eduardo Cortés Martínez identificado con C.C.: 79.629.937 y con T.P.: 127.887 como apoderado de la sociedad Medios Directos De Comunicación S.A.S.

**NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE**

**Nidia Mariela Ortiz Núñez**  
**Juez**

JUZGADO PRIMERO CIVIL CTO. FUSGASUGA 2023

Firmado Por:

**Nidia Mariela Ortiz Núñez**

**Juez**

**Juzgado De Circuito**

**Civil 001**

**Fusagasuga - Cundinamarca**

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: **0758c17df4b208fe7ce5bb0db5228d75543743dbe35fadbd8f510f41aed4c329**

Documento generado en 10/07/2023 03:33:35 PM

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

Telefax: (1) 8678866 Fusagasugá, Cundinamarca. Correo electrónico:  
[j01cctofusa@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j01cctofusa@cendoj.ramajudicial.gov.co)