

**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOT**

Girardot, Cundinamarca, veintitrés (23) de septiembre de dos mil veinte (2020)

**EXPEDIENTE No. 25307-31-03-001-2017-00200-00**  
**DEMANDANTE: GENARO PENAGOS CRUZ Y OTROS**  
**DEMANDADO: CONDOMINIO LA COLINA P.H.**  
**Impugnación de Actas de Asamblea**

**Sentencia No. 069 de 2020**  
**1ª Instancia.**

**ANTECEDENTES**

Los señores **GENARO PENAGOS CRUZ, ADRIANA PÉREZ CHARRIA y JOSÉ FERNANDO MEJÍA ARAUJO**, a través de apoderado, impetraron demanda de impugnación de actas de asamblea, en contra del **CONDOMINIO LA COLINA P.H.**, con el fin que se declarara la nulidad del Acta de Asamblea Extraordinaria No. 041 de 9 de septiembre de 2017.

**HECHOS**

1. Que mediante oficio de 24 de agosto de 2017, se convoca por parte de 12 copropietarios del Condominio La Colina de Girardot, a asamblea a extraordinaria de propietarios de bienes privados la cual se llevaría a cabo el 9 de septiembre de 2017, con el fin de revocar y elegir un nuevo consejo de administración que reuniera los requisitos que establece el numeral 5 del artículo 38 de la Ley 675 de 2001, en concordancia con el numeral 10 del

artículo 25 del reglamento de propiedad horizontal.

2. Que de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal es necesario justificar las necesidades imprevistas o urgentes que ameriten convocar a las asambleas extraordinarias, en tal sentido, los convocantes a las asamblea extraordinaria, justificaron la convocatoria en que se hacía necesaria para que los asambleístas decidieran sobre la revocatoria y elección de un nuevo consejo de administración que reúna los requisitos establecidos en el numeral 5 del artículo 38 de la Ley 675.
3. Afirman que en la Asamblea Ordinaria celebrada el 19 de marzo de 2017, según acta No. 39 las personas que fueron elegidas como miembros del consejo de administración, lo fueron conforme al artículo 38 numeral 5 de la Ley 675 de 2001, así como el artículo 38 del Reglamento de Propiedad Horizontal, la cual no fue impugnada por ninguno de los copropietarios del condominio.
4. Que los convocantes a la mentada asamblea, justificaron su convocatoria, alegando que se debía revocar los miembros del consejo de administración, atendiendo que estos no reunían los requisitos establecidos en el artículos 38 de la Ley 675 de 2001, y tampoco en el reglamento de propiedad horizontal, sin que dichas normas establezcan requisito alguno para ser miembro o elegir consejo de administración, existiendo con ello una falsa motivación.
5. Igualmente justifican la convocatoria, alegando que los nuevos miembros designados han menoscabado el patrimonio económico del condominio, ya que consideran que se ha visto seriamente afectado por las decisiones irracionales e injustificadas de dichos miembros, pero al contrario se dijo por un copropietario, que los miembros designados han velado por los recursos de la copropiedad, al punto que han bajados los costos de los contratos de

seguridad y honorarios de la administradora, lo cual fue aprobado por unanimidad en el acta 41.

6. Dice que los miembros del consejo de administración son elegidos por el periodo de un año, pero esta elección puede ser impugnada si algún miembro del consejo elegido no cumple o reúne los requisitos para poder ser elegido miembro, pero esto no sucedió, pues el acta no fue impugnada, empero, si la convocatoria de la asamblea extraordinaria era porque los miembros no cumplían los requisitos, debieron justificar ello claramente en la convocatoria, enunciando qué personas no cumplían los requisitos para remover su cargo, y sólo a los que no cumplían los requisitos y no remover a todo el consejo como lo hicieron.
7. Todas estas falencias encontradas en la Asamblea Extraordinaria del 9 de septiembre de 2017, y en atención a que este acto preparativo que hace parte del acta de asamblea impugnada, deberá declararse nula, en atención a que no cumplió con los requisitos exigidos en el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, ni en el reglamento de propiedad horizontal en su artículo 25, por falsa motivación de las necesidades imprevistas o urgentes que ameritaban tal convocatoria.
8. Alega de la misma forma que en el acta de asamblea se plasmó un coeficiente de copropiedad asistente a la asamblea extraordinaria del 67.57%, diferente a la asistencia real y conforme al artículo 11 del Reglamento que es del 68.32 %.
9. Que revisada el acta impugnada, en su punto 1 nota aclaratoria, se advierte que no se aceptaron y se declararon inválidos los poderes de algunas casas, ya que no contaban con las firmas de los propietarios que se encuentran en los certificados de libertad y tradición, así como en la planilla de asistencia.

10. Que el acta de asamblea extraordinaria que acá se impugna es nuela, atendiendo que si eran solo algunos miembros del consejo de administración quienes no podían ejercer el cargo, sólo debieron revocarse sus designaciones, empero no, a la totalidad del Consejo.

### **ACTUACIÓN PROCESAL**

Mediante auto de 23 de febrero de 2018, se admitió la demanda, ordenándose la notificación de la parte demandada (fl. 99.)

El **CONDominio LA COLINA**, se notificó por aviso el 10 de mayo de 2018, y transcurrido el respectivo traslado, a través de apoderado, se refirió a los hechos y pretensiones, solicitando se nieguen por infundadas (fls. 117-120).

Por auto de 9 de noviembre de 2018, se señaló fecha para celebrar audiencia inicial y se decretaron las pruebas solicitadas por las partes (fls. 126-128).

El 9 de septiembre de 2020, se llevó a cabo la audiencia de instrucción y juzgamiento, a la cual sólo asistió la parte demandante a través de su apoderado, en la cual una vez agotadas las etapas, se decidió dictar por escrito la sentencia, e indicando que el sentido de la decisión sería accediendo a las súplicas de la demanda.

### **CONSIDERACIONES DEL DESPACHO**

#### **PRESUPUESTOS PROCESALES**

El regular discurrir del proceso evidencia la concurrencia plena de los denominados por la doctrina y jurisprudencia Presupuestos del Proceso, de suerte que no se presenta obstáculo alguno para entrar a hacer un pronunciamiento de

fondo en relación con los extremos de la litis y el objeto de este litigio.

De otro lado, no se evidencia irregularidad de tal naturaleza que pueda conducir a la invalidez de lo actuado.

## **LA ACCIÓN**

Lo primero que debe señalar este Despacho es que el proceso de impugnación de actos de asambleas de copropietarios es un juicio en el que única y exclusivamente puede disputarse y definirse si la decisión censurada se ajusta o no a las prescripciones legales o a los estatutos de la copropiedad y, por tanto, si ellas son ineficaces o nulas, conforme a lo dispuesto en los artículos 49 de la Ley 675 de 2001 y 194 del Código de Comercio, éste último por remisión de aquél (C.P.C., art. 421).

En efecto, en este tipo de litigios el juez ordinario únicamente ejerce un control de legalidad de las determinaciones de la asamblea general de copropietarios “*cuando no se ajusten a las prescripciones legales*” contenidas en los artículos 37 a 46 de la Ley 675 de 2001, o “al reglamento de la propiedad horizontal” (art. 49 ib.).

## **CASO CONCRETO**

En el presente caso se pretende obtener la nulidad del Acta de Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios No. 41 de 9 de septiembre de 2017, alegando vicios desde su convocatoria efectuada por 11 copropietarios mediante escrito 24 de agosto de 2017, la cual se justificó con el fin de revocar y elegir nuevo consejo de administración que reuniera los requisitos que establece el numeral 5 del artículo 38 de la Ley 675 de 2001, en concordancia con el numeral 10 del artículo 25 del Reglamento de Propiedad Horizontal del **CONDominio LA COLINA**, lo cual podía afectar la validez de las decisiones que adoptaran, además de proteger

el patrimonio económico del Condominio, que consideran se ha visto seriamente afectado, por las decisiones irrazonables e injustificadas tomadas por los miembros que hoy conforman el Consejo de Administración.

Ahora bien, establece el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, frente a la posibilidad de celebrar reuniones extraordinarias lo siguiente:

**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. (...)"

De cara a la normatividad reseñada, y atendiendo la justificación consignada en la convocatoria de 24 de agosto de 2017, la cual se fincó básicamente en revocar y elegir un nuevo consejo de administración que reuniera los requisitos que establece el numeral 5 del artículo 38 de la Ley 675 de 2001, en concordancia con el numeral 10 del artículo 25 del Reglamento de Propiedad Horizontal del **CONDOMINIO LA COLINA**, pues con las decisiones de sus miembros se estaba viendo afectado el patrimonio de la copropiedad, debe iniciar el Despacho, luego de analizar el contenido del acta de Asamblea Extraordinaria impugnada, y que se encuentra consignada en la No. 41 de 9 de septiembre de 2017, que allí claramente se enuncia en el punto 4 de la misma, que la presidente de la reunión, propietaria de la Casa No. 20, manifiesta que : “(...) *el detonante para citar a esta Asamblea Extraordinaria fue la renuncia de Yaneth Triana, ya que ella llevaba 25 años como administradora, y muchos propietarios no conocían las verdaderas razones por las cuales la llevaron a tomar esta decisión. Básicamente, Yaneth renuncia por la constante persecución de algunos de los miembros del Consejo de Administración, que afectaron su labor y donde le exigían un perfil específico para*

*su cargo. Adicionalmente, la presidente manifiesta que se verificó la elección del actual consejo de administración, la cual se llevó a cabo el pasado 19 de marzo de 2017. Sin embargo, éste consejo fue nombrado de manera ilegal, ya que no eran propietarios generándose un grave problema, ya que todas sus decisiones no estaban dentro de la legalidad, por no estar facultados por la Ley 675 ni por el reglamento de propiedad horizontal. Al interior se tomaron decisiones determinantes, tales como la elección de un nuevo administrador, se suscribió el acuerdo con Nelson Carranza, y se realizaron peticiones o actos ante Planeación de Girardot en contra de las casas Nos. 19, 20, 21 y 25 a través de la anterior administración, Como consecuencia de lo anterior, es necesario realizar la elección de un nuevo consejo de administración, el cual debe estar conformado por propietarios como lo establece el reglamento de propiedad horizontal. Se ratifica que los actuales miembros del consejo de administración, no eran propietarios y se reitera que sólo deben ser 5 miembros y más los suplentes (...)*

Conforme a lo anterior, para este Juzgador es claro que si bien en la convocatoria se indicó como justificación para su realización extraordinaria la revocatoria del consejo de administración por que éstos no reunían los requisitos para fungir como miembros (pues no eran propietarios de unidades residenciales), evidentemente en el desarrollo de la misma se evidenció anticipadamente que los motivos reales de la citación fue la renuncia de la administradora **YANETH TRIANA**, que llevaba 25 años como tal, y muchos propietarios no conocían las verdaderas razones por las cuales llevaron a la administradora a tomar esta decisión, como se indica en el Acta impugnada.

Ahora, si bien es cierto, se indica en el inciso segundo del artículo 39 de la Ley 675 de 2001 que las reuniones de assembleístas pueden reunirse en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del conjunto así lo ameriten, por convocatoria de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad,

no significa que las reuniones que de esta forma legalmente se encuentran establecidas, puedan ser utilizadas por un grupo de propietarios para debatir las rencillas existentes entre algunos condóminos, así como las diferencias o inconformidades respecto a algunas decisiones que adoptó el consejo de administración frente a algunos propietarios de unas casas, sumado a que se indica claramente en la convocatoria un indebido manejo de los recursos del condominio, con lo cual se le dio un mayor protagonismo y relevancia a la citación, sin que ello fuera así.

En efecto, nótese como cuando se le concede el uso de la palabra al señor **FERNANDO ROBAYO** propietario de la Casa No. 36, quien pese a ser miembro del consejo que acababan de revocar porque supuestamente no cumplía con los requisitos o condición para ocupar una de las plazas de dicho órgano de administración, vuelve a ser nuevamente postulado y nombrado, y al respecto manifiesta su agradecimiento por la confianza en él depositada como tesorero durante varios años, pero declina en principio su postulación, alegando estar cansado, **principalmente por la constante guerra al interior del mismo consejo lo que se convirtió en un tema personal, sintiéndose en riesgo**. Esta situación deja un estigma sobre la convocatoria donde se puede concluir que la justificación no era real, pues al final dos de los miembros que le fue revocado su nombramiento, fueron nuevamente designados, con lo cual se evidencia que el fin último obedecía al capricho de algunos propietarios de eliminar el consejo designado utilizando la excusa de encontrarse en una situación de necesidad imprevista y urgente, sin que ello verdaderamente existiera.

En al otro aspecto de la justificación de la convocatoria relacionado con el inconformismo respecto a algunas decisiones que adoptó el consejo de administración, puede advertirse que ello se deriva principalmente con la supuesta presión ejercida por el consejo de administración sobre la administradora anterior **YANETH TRIANA**, que finalmente la llevó a que renunciara, o el acuerdo aprobado

al señor **NELSON CARRANZA**, o las actuaciones que se realizaron ante la Oficina de Planeación de Girardot en contra de las casas 19, 20, 21 y 25, de donde se desprende que definitivamente la reunión se utilizó para ventilar estas situaciones sin que tampoco se puedan considerar como un necesidad imprevista y urgente que se solucionará con la designación de un nuevo consejo de administración como se maquilló su citación.

Y en cuanto al argumento de la justificación de la reunión extraordinaria relacionado con el indebido manejo de los recursos de la copropiedad por parte de los miembros del órgano directivo revocado, debe resaltarse lo expuesto por el señor **FERNANDO ROBAYO**, quien a pesar de haberle sido revocada su designación como tesorero, vuelve y se le nombra como miembro del consejo en el mismo cargo de tesorero, empero, dejando la clara salvedad que “(...) *el dinero de la copropiedad ha estado bien custodiado porque él no ha permitido autorizar dineros sin los correspondientes soportes (...)*”. Además, si este hubiere sido el verdadero sentido de la reunión extraordinaria cuestionada en el presente juicio verbal, debieron los convocantes y organizadores de la reunión tener las evidencias que respaldaran sus dichos del indebido uso dado a los dineros del conjunto, pero ello no fue así, pues no existe ninguna prueba, indicio o situación que pudiera configurar los cargos que en dicho sentido se imputaban a los miembros del consejo revocado, con lo cual igualmente se derrumba la justificación de la reunión extraordinaria impugnada.

Todo lo expuesto deja entrever que los convocantes no tenían como objetivo regularizar el funcionamiento administrativo del **CONDominio LA COLINA**, y tampoco que se privilegiara el bien de la comunidad, el bienestar armónico en general, pues en últimas, quedó al descubierto que todo obedecía a equilibrar cargas de poder de dos grupos de propietarios, lo cual no puede ser de recibo para el Despacho, pues con conductas como estas no se garantizan los principios que rigen las propiedades privadas como son la seguridad, la convivencia pacífica y

mucho menos la función social de la propiedad.

Además, no es de recibo que los asambleístas cuestionen la designación de los miembros del consejo de administración nombrados en la Asamblea No. 39 de 19 de marzo de 2017, alegando no cumplir con las condiciones para ello, cuando por el contrario si era de conocimiento de los asambleístas tal aspecto, y ello se advierte cuando fueron postulados por algunos participantes y se comprueba en el llamado a lista y verificación de quorum cuando se consigna, a modo de ejemplo a los señores **RAUL EDMUNDO PIÑA** con la anotación de no ser propietario ni apoderado de algún propietario, o **LUIS ÁNGEL YEPES** quien era simplemente apoderado, pero aun así fueron designados por unanimidad como miembros del consejo de administración sin que se expusieran estas inconformidades en su momento en la reunión, o posteriormente a través de la respectiva impugnación del acta, con lo cual se entiende un allanamiento a estas decisiones adoptadas por la mayoría de los participantes a la reunión.

Todo lo anterior lleva a este Despacho a resolver, tal como se indicó en la audiencia celebrada el 9 de septiembre de 2020, que es necesario ejercer un control de legalidad a las decisiones adoptadas en el Acta No. 41 de 9 de septiembre de 2017, y por tanto se declarará la nulidad de lo allí decidido, con la aclaración que no es trascendental esta decisión en la administración del **CONDOMINIO LA COLINA**, atendiendo el transcurso del tiempo (3 años), pues a la fecha se entiende que el condominio en cumplimiento a la obligación de renovar o ratificar cada año en las asambleas generales la administración del condominio, entonces, lo que acá se decide, no va a modificar o afectar, ni incidir en el funcionamiento administrativo de la copropiedad, pues esta decisión obedece al control judicial de las decisiones cuestionadas, frente al ordenamiento jurídico que rigen a las propiedades horizontales.

Por último, el Despacho se releva del estudio de los demás cargos atribuidos al

acta demandada, por haber prosperado el primero de ellos.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Girardot, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

### FALLA

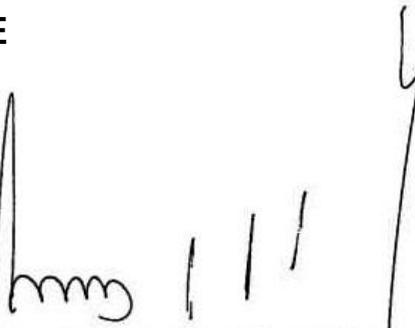
**PRIMERO. ACCEDER** a las suplicas de la demanda instaurada por los señores **GENARO PENAGOS CRUZ, ADRIANA PÉREZ CHARRIA y JOSÉ FERNANDO MEJÍA ARAUJO**, en contra del **CONDOMINIO LA COLINA**.

**SEGUNDO.** En consecuencia, **DECLARAR LA NULIDAD** del Acta No. 41 de Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios del **CONDOMINIO LA COLINA**, realizada el 9 de septiembre de 2017, y todas las decisiones allí adoptadas, por la por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

**TERCERO. CONDENAR** en costas a la parte demandada **CONDOMINIO LA COLINA**. Por secretaría tásense. **FÍJENSE** como agencias en derecho a cargo de la parte demandada y a favor de la parte demandante la suma de \$300.000.00.

**CUARTO.** Ejecutoriada esta providencia, **ARCHÍVESE** el expediente previo las constancias de rigor.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
**YAMITH RIAÑO SÁNCHEZ**  
El Juez

FIRMA DIGITAL  
5 DE OCTUBRE DE 2020

*Juzgado Primero Civil del Circuito de Girardot*

**Notificación por Estado**

Por anotación en estado No.38, se notifica la providencia anterior, hoy 06 DE OCTUBRE DE 2020.

La Secretaria,



\_\_\_\_\_  
**MARÍA FERNANDA SOTO GUAYARA**

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOT