

Proceso Impugnación Actas Asamblea Rad. 1101331911000021002884

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Bogotá D.C., Primero de diciembre de dos mil veintidós.

PROCESO IMPUGNACIÓN ACTAS ASAMBLEA RAD. No. 2021 – 00268

Agotado en legal forma el trámite pertinente en este juicio, y de conformidad con lo dispuesto en el inciso tercero del numeral 5° del artículo 373 del Código General del Proceso, procede el Despacho a proferir la decisión de fondo que le ponga fin a esta instancia dentro del presente proceso.

1. ANTECEDENTES Y PRETENSIONES

A su vez, manifestó que los hechos que se llevaron a cabo en la Asamblea General de Copropietarios, se realizaron en el Edificio Plaza 39 P.H., a fin de obtener, previos los trámites pertinentes propios del proceso de verbal de impugnación de actos de asambleas:

“**QUE SE DECLARE NULA** el Acta No. 23 de la Asamblea General Ordinaria Virtual celebrada de en segunda convocatoria el día veinticinco (25) y treinta (30) de marzo de 2021 por el Edificio Plaza 39 – Propiedad Horizontal., como consecuencia de que dicha asamblea fue convocada y realizada sin haberse celebrado previamente la Asamblea del componente comercio y la Asamblea del componente vivienda, contrariando lo establecido en el artículo 86 del Reglamento de Propiedad Horizontal, y adicionalmente, los temas que incluyó en el orden del día para que fuesen aprobado o improbados por los copropietarios solo se pueden debatir al interior de las Asambleas de cada componente”.

Y en consecuencia, se declaren nulas todas las decisiones tomadas en aquella Asamblea General Ordinaria por desconocer lo establecido tanto en la Ley 675 de 2001, como en Reglamento de Propiedad Horizontal, y se le ordene al administrador de la copropiedad demandada y/o a la misma Asamblea General de Copropietarios, adoptar todas las medidas que resulten necesarias para retrotraer los efectos de las actuaciones ejecutadas al amparo de las decisiones declaradas nulas, preservando los derechos de terceros de buena fe¹.

¹ Ver folio 24 del escrito de demanda "03EscritoDemandaFolio19-32"

2.2. Notificada en legal forma, conforme se dispuso en el proveído de fecha 14 de enero del 2022, la copropiedad demandada contestó la demanda y propuso excepciones de mérito rotuladas: *"CADUCIDAD DE LA ACCIÓN DE IMPUGNACIÓN"*, *"CUMPLIMIENTO DE LOS PROCEDIMIENTOS LEGALES Y DEL REGLAMENTO INTERNO DE LA COPROPIEDAD EDIFICIO PLAZA 39 – PRINCIPIO DE LA BUENA FE"* y la excepción genérica conforme a lo dispuesto en el artículo 282 DEL C.G.P.

2.3. Surtido el trámite respectivo, se señaló fecha y hora para llevar a cabo la audiencia prevista en el artículo 372 del Código General del Proceso, adelantándose los interrogatorios de parte y de manera oficiosa, se tuvieron en cuenta las documentales aportadas en oportunidad, decretándose a su vez se allegará el reglamento de propiedad horizontal y sus modificaciones, el acta de asamblea del año 2012 a través de la cual se aceptó el concepto jurídico y se aprobó la realización de una sola asamblea general de copropietarios y se decretó el testimonio de los señores Abelardo Barrera Cubillos, Alba Milena Rojas y Greta Álvarez.

2.4. En la fecha del 17 de noviembre del 2022, se llevó a cabo la audiencia de instrucción y juzgamiento de que trata el artículo 373 del C.G.P., en la que se llevó a cabo la recepción de los testimonios de los señores Abelardo Barrera Cubillos, Alba Milena Rojas y Greta Álvarez, y así mismo las partes presentaron los alegatos de conclusión, para luego, conforme a la potestad otorgada por el legislador y consagrada en el inciso 3, numeral 5 del artículo 373 del C.G.P., con apego a los precedentes jurisprudenciales establecidos por la Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil, expediente STC13123-2018, radicación No. 11001-02-03-000-2018-02619-00 del 10 de octubre de 2018 y del Honorable Tribunal Superior de esta ciudad – Sala Civil, expedientes Ejecutivo Hipotecario No. 110013103003201600258 02, y expediente No. 11001310304120150047501, la suscrita juzgadora dispuso que la decisión se proferiría por escrita, siendo pertinente para ello, realizar las siguientes,

3. CONSIDERACIONES

Delanteramente, se impone verificar la existencia de los presupuestos procesales, que son condiciones de posibilidad de una sentencia válida. En efecto, la competencia, por los factores que la determinan, se radicó en este Juzgado; las partes son capaces y comparecieron legalmente; la demanda fue presentada en debida forma; el procedimiento se adelantó sin incurrir en causal alguna de nulidad; no existe impedimento para proferir la decisión de fondo que en derecho corresponda; y, finalmente, las garantías fundamentales propias del juicio fueron respetadas.

La demanda puesta en conocimiento de este Despacho hace alusión a la acción de impugnación de actos de asambleas, juntas directivas o de socios consagrada en el artículo 382 del C.G.P., que le otorga la posibilidad al

demandante de acudir ante la jurisdicción ordinaria civil, en cabeza de los Juzgados Civiles del Circuito², a fin de:

“(…) establecer si la decisión adoptada por algún órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado se ajusta o no las prescripciones legales y a los estatutos que esos entes han adoptado con el fin de regularse. Y desde esa perspectiva el debate de esos asuntos se ha circunscrito a determinar, bajo el principio de legalidad, si las directrices objetadas pueden ser sancionadas por el incumplimiento de la “ley” o de los reglamentos de las asociaciones, nada más. Sin embargo, eso no significa que en dichos escenarios no pueda o no se deba dilucidar si las medidas adoptadas por alguno de esos cuerpos colegiados resultan contrarias a la Constitución, por desconocer los derechos humanos de los miembros de los componen. Ello, porque el artículo 382 del Código General del Proceso, que regula el trámite respectivo, no restringe la posibilidad de demandar tales decisiones por el desconocimiento de “prescripciones legales” o las regulativas de la asociación, sino que permite que se controviertan, en general, por la infracción de cualquier precepto normativo, naturaleza que ostentan las constitucionales, que además gozan de prevalencia, de acuerdo con el artículo 4° de la Carta Política”³.

Acción cuyo término de caducidad dispuso el legislador, es de dos meses siguientes a la fecha del acto respectivo y para aquellos actos sujetos a registro, el término iniciará desde la fecha de la inscripción, estando acreditado para el asunto de la referencia que en la fecha del 29 de abril del 2021, la copropiedad inscribió el Acta de la Asamblea demandada⁴, en el libro de “ACTAS DE ASAMBLEAS” ante la Cámara de Comercio de Bogotá.

No obstante, la demandada propuso la excepción de caducidad de la acción, cuyos argumentos reiteró en el alegato de conclusión realizado en la audiencia de instrucción y juzgamiento, señalando que, el plazo con el que disponía el demandante para acudir a la jurisdicción e impugnar el acta de la Asamblea llevada a cabo el 30 de marzo del 2021, era el 30 de mayo de la misma anualidad, siendo presentada esta el 28 de junio siguiente.

Aunado a que señaló la parte demandada, que no era aplicable la segunda oportunidad procesal contenida en la norma, porque en su sentir, ninguna de las decisiones afectaba el registro público de la propiedad horizontal, por contener decisiones que solo competen al edificio demandado al versar sobre el presupuesto, balances, elección del revisor fiscal, consejeros y proposiciones varias.

Sin que la consignación del acta en el libro de actas signifique registro de la misma por ser esta la manera que tiene la copropiedad de almacenar la información relacionada con la administración de la propiedad por no tener el alcance jurídico de acto sujeto a registro como lo refiere el código, y para tal fin acudió a lo resuelto por el H. Tribunal Superior de Medellín, del 22 julio del 2021, Magistrado José Gildardo Ramírez Giraldo, expediente

² Ver artículo 20 del C.G.P., que establece en su numeral 8, respecto de la competencia de los Jueces Civiles del Circuito en primera instancia, conocer: “De la impugnación de actos de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas sometidas al derecho privado, sin perjuicio de la competencia atribuida a las autoridades administrativas en ejercicio de funciones jurisdiccionales”.

³ Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil, Magistrado ponente Octavio Augusto Tejeiro Duque, providencia STC6006-2021, Radicación nº 11001-02-03-000-2021-01284-00.

⁴ Ver folio 7 del archivo “02AnexosPruebasFolio2-18”

05001310300620210024001, que guarda relación con el asunto de la referencia, indicó la demandada.

Conviene primero indicar que dentro del acta demandada se tomaron, entre otras decisiones, la elección del Revisor Fiscal para el periodo 2021 – 2023, situación que sin dubitación alguna le otorgó el carácter de ser un acto sujeto a registro al acta de asamblea en virtud del artículo 8 de la Ley de Propiedad Horizontal en el que dispuso el legislador:

“(...) La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal. (...)”.

Cargos que deben verse reflejados en el certificado de existencia y representación de la persona jurídica, pues en lo que atañe al revisor fiscal, conforme a la Ley 43 de 1990, está facultado para dar fe pública de hechos propios del ámbito de su profesión, dictaminar sobre estados financieros, y realizar las demás actividades relacionadas con la ciencia contable en general, por lo que la decisión que adopte la asamblea general en cuanto al nombramiento de la persona que ejerce este cargo no solo atañe al edificio demandado, como lo indicó la demandada en los alegatos de conclusión, sino que a este se le debe dar la publicidad requerida, porque se itera, es quien, junto al nombramiento del representante legal, debe constar en el certificado de existencia de la persona jurídica.

Aunado a lo anterior, no puede simplemente pasar desapercibido el registro que realizó la copropiedad del acta de reunión ante la Cámara de Comercio de Bogotá, porque sería un actuar incongruente el realizado por el **Edificio Plaza 39** al registrar el acta de la asamblea aquí impugnada, con las decisiones objeto de debate, para luego desconocer este acto o restarle validez a su propio arbitrio, porque el acto de inscripción existe jurídicamente y en consecuencia, permite dar aplicación a la segunda hipótesis contenida en el artículo 382 del C.G.P., que habilita el conteo del plazo para que opere la caducidad de esta acción, desde la inscripción del acto sujeto a registro porque como se expresó anteriormente, al elegir la copropiedad el Revisor Fiscal para el periodo del 2021 al 2023, debe realizar la correspondiente inscripción de este acto para que se vea reflejado en el certificado de la persona jurídica.

Sin que sea procedente acudir a la decisión que adoptó el H. Tribunal de Medellín dentro del expediente 05001310300620210024001, porque en el caso en concreto allí planteado se pretendía dar prevalencia a las disposiciones del reglamento interno sobre la Ley 675 del 2001, y aunque la decisión que adoptó aquella colegiatura se soportó en el argumento que la impugnación va en contra de la decisión y no del acta, en los hechos expuestos no se observa que el acta que contenía la decisión impugnada hubiera sido objeto de inscripción como ocurre en el sub lite, por lo tanto no es posible acudir a aquella providencia, no siendo viable entonces declarar la caducidad de la acción en el asunto de la referencia porque el plazo con el que contaba el demandante debe contabilizarse desde el 29 de abril del 2021, fecha en que ocurrió la inscripción del acta y siendo radicada la demanda el 28 de junio de aquel año, llevan al traste los argumentos que soportan la excepción

propuesta de "CADUCIDAD DE LA ACCIÓN DE IMPUGNACIÓN", por lo que no se accederá a su declaratoria.

Atendidos así los términos de la acción sin que hubiera operado la caducidad, corresponde al Despacho analizar si lo consignado en el Acta de la Asamblea General Ordinaria Virtual celebrada en segunda convocatoria el 25 y 30 de marzo de 2021 por el Edificio Plaza 39 P.H., contraría el reglamento de la propiedad horizontal o la Ley 675 del 2001.

Como fundamento de su primera pretensión, adujo el demandante que la copropiedad tiene dos componentes, uno de vivienda y otro de comercio, por lo que, al tenor de lo establecido en el reglamento interno, debió celebrarse una Asamblea para cada componente para debatir los temas propios para cada componente, previo a llevarse a cabo la Asamblea General de Copropietarios.

En principio debe indicarse que la copropiedad aquí demandada, como consta en el certificado de existencia y representación allegado por la parte demandante, es una entidad sin ánimo de lucro⁵, sin perjuicio que pueda destinar bienes de dominio particular como vivienda, comercio, industria u oficinas, de conformidad con la normatividad urbanística vigente, que le otorga la calidad de edificio o conjunto de uso mixto, según la definición que trae el artículo 3 de la Ley de propiedad horizontal.

Por lo tanto, todos los propietarios de bienes privados, actuando en causa propia o a través de apoderados, constituyen la Asamblea General, asistiéndoles el derecho a deliberar y votar en ella, de acuerdo al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado, por ser este el órgano máximo de la copropiedad, cuyas decisiones adoptadas, respetando las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, el administrador y los demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto, lo anterior, conforme a lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Sin embargo, el punto de inconformidad del demandante es el artículo 83, y su párrafo primero del reglamento adoptado por la demandada **Edificio Plaza 39 P.H.**, que establece:

"ARTÍCULO 83. INTEGRACIÓN DE LAS ASAMBLEAS. La Asamblea General de Propietarios está constituida por la totalidad de los propietarios de los bienes privados que integran la Copropiedad reunidos y/o deliberando con el quórum y las condiciones previstas en la ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

PARAGRAFO PRIMERO: En adición a la Asamblea General de Propietarios, dado el carácter mixto de la copropiedad (Vivienda y Comercio), cada componente que conforma la copropiedad tendrá a su interior como órgano máximo de dirección del respectivo componente una Asamblea General del Componente de Vivienda y una Asamblea General del Componente de Comercio, las cuales estarán constituidas por la totalidad de los propietarios de los bienes privados que integran el respectivo sector o componente reunidos y/o deliberando con el quórum y las condiciones previstas en la ley y en el reglamento de propiedad horizontal. Todo propietario del respectivo módulo tendrá derecho a participar en las deliberaciones de la Asamblea del

⁵ Ver folio 26 archivo "02AnexosPruebasFolio2-18"

componente y a votar en ella, actuando directamente o a través de su representante o delegado para lo cual deberá otorgar por escrito el respectivo poder"

Disposición que se observa, contraría lo indicado por el legislador en el artículo 37 de la Ley 675 del 2001, en el que se estableció la Asamblea General de Propietarios como el órgano máximo dentro de la propiedad horizontal sometida al régimen de propiedad horizontal, mientras que en esta disposición interna, se estableció la existencia no de una Asamblea General, sino de tres, a saber, la Asamblea General para el componente de vivienda, la Asamblea General para el componente de comercio y la Asamblea General de Propietarios.

Si bien cada componente tiene necesidades propias relacionadas con la destinación específica del inmueble, en los términos que expuso la parte demandante tanto en su escrito como en el interrogatorio de parte practicado⁶, esta situación no es óbice para crear tres espacios asamblearios distintos pues el sentir del legislador está, en que la Propiedad Horizontal debe celebrar la Asamblea General de Copropietarios, por lo menos una vez al año, artículo 39 *ibídem*, para 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.

Es necesario en este punto traer a colación la sentencia de revisión de constitucionalidad de los artículos 3º, 25 y 37 (parciales) de la Ley 675 de 2001 proferida por la Corte Constitucional en la que analizó:

"Esta Corporación, considera que al contener la Ley 675 de 2001 la distinción entre el tipo de edificaciones según la destinación -comercial o de habitación- es una diferencia que conforme a los principios constitucionales de la democracia y la primacía de los derechos de las personas más el mandato constitucional de que todos los colombianos tienen derecho a la vivienda digna (artículo 51 superior), son criterios que deben reflejarse en la definición de las formas de participación en las asambleas de los copropietarios en el régimen de propiedad horizontal, por ello:

i. Como regla general en las asambleas de copropietarios la convocatoria debe ser amplia y con previa antelación difundida la fecha de reunión con el fin de garantizar la concurrencia de todos los copropietarios e interesados.

ii. La metodología para el desarrollo de la asamblea debe garantizar la participación de todos los moradores del inmueble, el derecho a ser escuchado es una facultad que no está vinculada a la condición de propietario. (...)

iii. Se debe distinguir en el momento de votar en las asambleas de copropietarios de inmuebles destinados a vivienda las decisiones de tipo económico de las decisiones que no lo son, porque para las primeras, el coeficiente de propiedad como criterio para determinar el voto porcentual, es una garantía del equilibrio entre los derechos patrimoniales y los deberes pero para las decisiones que no representan una erogación económica, la regla será la de un propietario un voto."⁷

Formas de participación que deben de adoptarse dentro de la Asamblea General de Copropietario y no con la celebración de tres espacios asamblearios distintos como infiere el demandante, y que a la postre

⁶ Ver folio 10 del escrito de demanda y el minuto 18:30 del archivo "28Grabacion202100268Articulo372CGPParte3"

⁷ Sentencia C - 522 de 2002

significaría que se está en presencia de tres personas jurídicas diferentes, rompiendo la unidad que estableció el legislador para cada edificio, conjunto o unidad residencial sometido al régimen de propiedad horizontal al que le corresponde por Ley, la celebración de una asamblea general, ordinaria, extraordinaria o por derecho propio, llevadas a cabo de manera presencial o no presencial, e incluso, en segunda convocatoria, que habilita la posibilidad de sesionar y decidir válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados.

En consonancia con lo anterior, la copropiedad demandada⁸ dando prevalencia a la Ley de Propiedad Horizontal y a partir de un concepto jurídico solicitado⁹, llevó a cabo la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios mediante segunda convocatoria y de manera no presencial, cuya acta No. 23 es la aquí demandada, en la forma prevista por la Ley 675 de 2001, celebrando un único espacio asambleario, obrando así con apego al ordenamiento jurídico.

En consecuencia, dando aplicación al párrafo primero, artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, que 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.”

Concepto jurídico que ratificó la señora Greta Álvarez, en la prueba testimonial practicada, señalando que una vez fue rendido a solicitud de la administración que ella presidía, fue puesto en conocimiento de la Asamblea General sin que se hubiera manifestado oposición alguna, o demanda de impugnación de actas respecto a la forma en que se llevaron en lo sucesivo estos espacios asamblearios, se itera, en un único momento sin la necesidad de llevar dos espacios previos para el componente residencial y otro para el de comercio.

Así las cosas, se constata que el acta de asamblea objeto de la demanda no es nula como lo pretende el demandante, porque la Asamblea General de Copropietarios se llevó a cabo conforme lo dispuso el legislador, por lo que no hay cabida a declarar la nulidad del acta objeto de la litis como se pretende en el libelo de demanda.

Siguiendo con el estudio de las pretensiones, en lo que concierne a aquella pretensión de declaratoria de nulidad de todas las decisiones adoptadas en el acta objeto de impugnación por desconocimiento absoluto de lo establecido tanto en la Ley 675 de 2001 y del Reglamento de Propiedad Horizontal, para desatar su viabilidad conviene traer a colación el artículo 47 del régimen de propiedad horizontal que dispone:

“Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso. (...)”

⁸ Ver minuto 44:00 del archivo "28Grabacion202100268Articulo372CGPParte3"

⁹ Ver folios 95 y 96 del archivo contentivo de la contestación "09ContestacionDemandafolio75-126"

Una vez revisada el Acta de la Asamblea General Ordinaria Virtual celebrada en segunda convocatoria el 25 y 30 de marzo de 2021 por el Edificio Plaza 39 P.H.¹⁰, se observa que la forma en que se adelantó la Asamblea fue de manera no presencial, y por segunda convocatoria, frente a este último aspecto contempla la Ley de propiedad horizontal:

“ARTÍCULO 41. Reuniones de segunda convocatoria. Si convocada la asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo.” (subrayado propio)

En lo que atañe a este punto, el demandante controvierte los actos de citación a la Asamblea indicando que se citó erradamente para celebrarse en la fecha del 24 de marzo de 2021 por segunda convocatoria, y que, de forma extemporánea, el 23 del mismo mes, cambio la fecha y la citó para celebrarse el 25 de marzo de 2021.

No obstante, se observa primero que, en la comunicación del 1 de marzo del mismo año, la copropiedad luego de citar “a la ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS que se realizará de manera VIRTUAL el día viernes 19 de MARZO a partir de las 6:00 p.m.”¹¹, indicó que de no existir quorum se realizaría la Asamblea General con cualquier número plural de copropietarios que asista a la segunda convocatoria que “deberá realizarse conforme al Artículo 89 del Reglamento de Propiedad Horizontal en concordancia con el artículo 41 de la ley 675 de 2001, al tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, es decir el 24 de marzo de 2020, a las 8:00 p.m.”¹².

Por lo que al tenor de la norma arriba en cita, la demandada indicó a los copropietarios que la reunión por segunda convocatoria se realizaría al tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a saber, el 25 de marzo del 2021.

Y aunque erradamente se dispuso que el tercer día hábil siguiente al 19 de marzo de aquel año era el 24 de marzo, este error no invalida el actuar de la copropiedad con apego a la norma frente al término dispuesto para llevar a cabo la reunión por segunda convocatoria, más si se tiene en cuenta que la comunicación realizada el 23 de marzo indicando que la fecha de la reunión era el 25 de marzo a las 8:00 A.M., no resulta extemporánea, sino aclaratoria con el único fin de despejar cualquier duda respecto de la fecha puntual en que se llevaría a cabo la Asamblea, la cual por demás, ya se había indicado, era el tercer día hábil siguiente al 19 de marzo del 2021.

En lo que respecta al reparo formulado en contra de una presunta falta de relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas

¹⁰ Ver folio 8, archivo “02AnexosPruebasFolio2-18”

¹¹ Ver folio 27 del archivo “02AnexosPruebasFolio2-18”

¹² Ver folio 28 *ibídem*

comunes previo a celebrarse la Asamblea General de Propietarios celebrada en segunda convocatoria, se observa que en la citación del 1 de marzo del 2019 se dispuso:

"MORA.- Atendiendo lo ordenado por el Parágrafo 2º del Artículo 39 de la Ley 675 de 2001, se anexa a la actual convocatoria, la lista de Copropietarios en mora con corte a 31 de diciembre de 2019. Previo a la Asamblea se enviará otro corte de este informe con fecha de 24 de marzo de 2020; con el fin de garantizarle a los propietarios en mora, la oportunidad para que puedan realizar los respectivos pagos."

Entonces, para la fecha en que se realizó la Asamblea General por segunda convocatoria, se reitera 25 de marzo del 2021, tres días hábiles después de la fecha inicial fijada para el 19 del mismo mes, se tenía conocimiento de la relación de los propietarios que adeudaban contribuciones a las expensas comunes, conforme se había comunicado el 1 de marzo del 2021, frente a la que no se hizo reparo alguno, situación que encuentra el Juzgado, cumple a cabalidad con lo dispuesto por el legislador en ese aspecto.

El demandante también señala ciertos reparos en contra de los votos, *quorum* para la toma de decisiones en la Asamblea, así como la votación registrada para reelección del Revisor Fiscal o la presunta falta de soporte idóneo que permita corroborar los votos que aprobaron el proyecto de automatización de las puertas de entrada al parqueadero, tópicos que se abordaran de la siguiente manera.

Siendo la Asamblea General de Copropietarios llevada a cabo por segunda convocatoria, mediante reunión llevada a cabo de manera no presencial, establece el parágrafo del artículo 42 de la Ley 675 del 2001:

"Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca, como fax, grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora en que lo hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios."

Es decir que junto al Acta de la Asamblea debe existir prueba que respalde las decisiones adoptadas en la reunión, para el caso en concreto, el demandante en su escrito señala que la reunión se llevó a cabo mediante herramientas tecnológicas, plataformas URBAN y ZOOM, cuya copia de estas grabaciones, en video y audio, se encuentran incorporadas en el plenario¹³.

Revisadas estas pruebas, se observa que para las dos sesiones que implicó llevar a cabo la Asamblea General de Copropietarios, se grabaron mediante audio y video sendos registros, de 4 horas, 13 minutos y 37 segundos para la reunión del 25 de marzo y de 3 horas, 57 minutos y 53 segundos para la segunda parte de la Asamblea llevada a cabo el 30 de marzo del 2021.

Por esta razón, si pretendía el demandante controvertir el *quorum*, los votos, o decisiones puntuales adoptadas dentro de la reunión, debió acudir a estos registros de audio y video para señalar en qué consistían las presuntas omisiones de la copropiedad en el desarrollo de la reunión, no sin antes indicar

¹³ Ver carpetas "10Asamblea25MarzoFolio127" y "11Continuacion30MarzoFolio127"

que, para las reuniones de segunda convocatoria, expresa la norma arriba en cita:

"Reuniones de segunda convocatoria. Si convocada la asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), (...) la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados." (subrayado propio)

En consecuencia, los reparos encaminados a restarle validez al Acta de Asamblea demandada, respecto del quorum y coeficientes de los propietarios que tomaron las decisiones, no están llamados a prosperar porque en este tipo de reunión, el legislador solo estableció que debe haber un número plural, sin precisar un número válido para ello ni coeficientes para adoptar las decisiones.

Una vez analizados los reparos formulados en contra del Acta No. 023 de Reunión no Presencial de la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios de Plaza 39 – llevada a cabo el 25 y 30 de marzo del 2021 por segunda convocatoria, se encuentra probado el medio exceptivo de **"CUMPLIMIENTO DE LOS PROCEDIMIENTOS LEGALES Y DEL REGLAMENTO INTERNO DE LA COPROPIEDAD EDIFICIO PLAZA 39 – PRINCIPIO DE LA BUENA FE"**.

En congruencia, con lo normado en el artículo 282 del C.G.P., por encontrar probada la excepción que conduce a rechazar las pretensiones de la demanda, una vez realizado el análisis crítico de las pruebas, al no advertirse desviación alguna por parte de la demandada en la citación y celebración de la Asamblea de Copropietarios mediante segunda convocatoria, cuyas decisiones están contenidas en el Acta No. 23, sin que sea motivo suficiente acudir a la jurisdicción ante la mínima inconformidad por las decisiones aprobadas o no, dentro del espacio asambleario, porque al ser la instancia máxima dentro del régimen de propiedad horizontal, la Asamblea General de Copropietario tiene la potestad de adoptar o rechazar las propuestas presentadas, respetando la constitución, las normas y el reglamento horizontal.

4. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Tercero (3º) Civil del Circuito de Bogotá**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

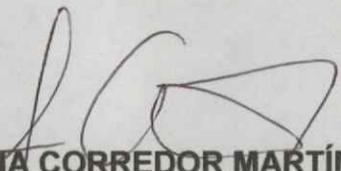
RESUELVE:

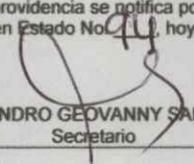
4.1. DECLARAR PROBADA Y ACREDITADA la excepción de **"CUMPLIMIENTO DE LOS PROCEDIMIENTOS LEGALES Y DEL REGLAMENTO INTERNO DE LA COPROPIEDAD EDIFICIO PLAZA 39 – PRINCIPIO DE LA BUENA FE"** a favor de la demandada **Edificio Plaza 39 P.H.**

4.2. Como consecuencia de lo anterior **NEGAR** las pretensiones de la demanda.

4.3. **CONDENAR** en costas a la parte demandante. Por Secretaría, practíquese la correspondiente liquidación de costas, incluyendo como agencias en derecho la suma de **\$2.000.000.**

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


LILIANA CORREDOR MARTÍNEZ
JUEZ

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE
BOGOTÁ D.C.
La anterior providencia se notifica por anotación
en Estado No. 44 hoy **02 DIC 2022**

ALEJANDRO GEOVANNY SALINAS
Secretario