JUZGADO TERCERO (3°) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
Carrera 9 No. 11-45 piso 6° Edificio Virrey – Torre Central.
j03cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co – Teléfono 6013532666 ext 71303

Bogotá D.C., Veinticinco (25) de septiembre de dos mil veintitrés (2023)

PROCESO IMPUGNACIÓN ACTAS ASAMBLEA RAD. No. **2021 – 00185**

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

Por intermedio de apoderado judicial debidamente constituido, presentó demanda en contra del **Edificio Caprice Propiedad Horizontal P. H.,** a fin de obtener, previos los trámites pertinentes propios del proceso de verbal de impugnación del acta de asamblea general ordinaria de copropietarios del 24 de marzo de 2021.

Las anteriores peticiones en síntesis se fundamentan en los siguientes hechos, que a manera de resumen se consignan:

Precisó que la señora **Dorian Aránzazu Hincapié,** es copropietaria del apartamento 103 del edificio aquí demandado, cuyo folio de matrícula inmobiliaria es el número 50N-1073785.

Señaló que el edificio demandado se acogió al régimen de propiedad horizontal de que trata la Ley 675 de 2001, a través de la Escritura Pública No. 478 del 26 de febrero de 2023.

Que la señora **Martha Leiva Bastidas,** en calidad de Administradora y Representante Legal de la copropiedad demandada, convocó a reunión ordinaria o asamblea general de copropietarios en modalidad virtual para el día 24 de marzo de 2021, la cual una vez celebrada, agotó temas como: (i) Aprobación de estados financieros vigencia del 1 de enero al 31 de diciembre de 2020 (ii) Aprobación del presupuesto para la vigencia del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021 (iii) Elección del nuevo consejo de administración para el periodo comprendido entre 2021 a 2022 (iv) Delegación al Consejo de Administración de la corrección de los coeficientes de la copropiedad.

Que a la citada reunión no fue citada la aquí demandante en debida forma, toda vez que la información de la reunión solo fue comunicada a su esposo, quien también funge como copropietario del citado inmueble.

Indicó que, aunado a lo anterior, las decisiones asumidas son nulas e ineficaces, toda vez que la administradora se inscribió irregularmente en la Alcaldía Local de Usaquén, toda vez que fue en un periodo superior al permitido y autorizado en el artículo 23 parágrafo 1 numeral 13 de los estatutos o reglamento interno de la propiedad horizontal.
Así señaló que, el periodo está inicialmente instituido por un año, por lo que el periodo se vencía el 15 de abril de 202, representación que se extendió ilegalmente por más de 4 meses, ya que, para el 25 de agosto de 2021, fungía como representante.

2.TRÁMITE PROCESAL

La demanda sometida a reparto y asignada a este Juzgado se admitió por auto adiado del 13 de julio de 2021.

En el trámite del proceso acudió el apoderado judicial de la parte demandada, quien presentó la contestación de la demanda, proponiendo excepciones de mérito

Seguidamente el apoderado judicial del llamado garantía, contestó la demanda y presentó excepciones.

El 28 de junio de 2023, se llevó a cabo la audiencia de que trata el artículo 372 *Ibídem*, donde se declaró fracasada la etapa de conciliación, se fijó el litigio, se llevó a cabo el control de legalidad y se decretó de oficio como prueba documental que se aportara copia del reglamento de propiedad horizontal, con sus modificaciones si las hay, copia del certificado de existencia y representación legal de la copropiedad demandada, debidamente actualizado y en el que además conste el registro del Acta de Asamblea del 24 de marzo del año 2021, copia completa del expediente de tutela fallado por, el juzgado sexto de pequeñas causas y competencia múltiple, identificado con el número 2021-00280, certificación de la convocatoria, citación y realización de la Asamblea General de copropietarios, realizada el 24 de marzo del año 2021 que incluya como anexos de la adopción, copias de la documentación al respecto y en especial del apartamento 103 de esa copropiedad y copias de los procesos adelantados para la impugnación de la Asamblea de Octubre del año 2021 y del ejecutivo de cobro, con decisiones de primera y segunda instancia si existieren respecto del apartamento 103 del edificio Caprice Propiedad horizontal.

Aunado a lo anterior, se ordenó la recepción del testimonio del señor Pedro Pablo Herrera Vázquez.

Finalmente, el pasado 24 de agosto de 2023, se llevó a cabo la continuación de la audiencia de instrucción y juzgamiento que corresponde. Además, se recaudaron los testimonios decretados.

Contestación de la demanda por parte de Edificio Caprice Propiedad Horizontal P. H.

La demandada concurrió al juicio a través de apoderado judicial, procediendo a notificarse de forma personal y dentro del término legal, allegó escrito de réplica a través del cual se opuso rotundamente a las pretensiones, para lo cual elevó excepciones de mérito denominadas *"inexistencia de causa para demandar", "inexistencia de causal de ineficacia. Inexistencia nulidad del acta por indebida inscripción de la Representante Legal de la copropiedad". "temeridad y mala fe", "falta de legitimación en la causa por activa*" y la última denominada *"genérica".*

Solicitó como pruebas, el interrogatorio de parte del extremo demandante. Además, allegó prueba documental con la demanda.

3. CONSIDERACIONES

En el presente asunto no existe duda alguna sobre las condiciones en el proceso para su validez formal y jurídica, como tampoco sobre sus presupuestos procesales para poder dictar una decisión definitiva que ponga fin a la controversia.

De igual modo, no se advierte la configuración de vicios que puedan llevar al decaimiento de las actuaciones procesales mediante el advenimiento de nulidades que lleven al traste todo lo aquí agotado.

Se hace necesario determinar si efectivamente se dan o no los presupuestos para declarar la nulidad del acta de asamblea reprochada

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 Circuito, 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*"[1].

Atendidos así los términos de la acción, corresponde al Despacho analizar si lo consignado en el Acta de la Asamblea General de Propietarios del Edificio Multifamiliar Palma Real P.H., llevada a cabo el 24 de marzo de 2021, contraría el reglamento de la propiedad horizontal o la Ley 675 del 2001.

Dispone el artículo 47 del régimen de propiedad horizontal que: *"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.* (…)".

Del acta aquí objeto de litigio, controvierte la parte demandante en primer término, los presuntos vicios relativos a la convocatoria realizada, de la que advierte, que no fue debidamente notificada de la fecha y hora en la que se realizaría la misma, toda vez que quién fue notificado fue su esposo, quien también es copropietario del apartamento identificado con el número 103.

Establece el parágrafo 1 del artículo 39 de la Ley 675 del 2001 que *"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"*, por lo que delanteramente debe indicarse que las irregularidades advertidas por el demandante en el acto de enteramiento de los propietarios de la copropiedad no contravienen la norma, porque de una lectura en integridad del artículo 39 *ibídem*, se advierten los siguientes requisitos esenciales establecidos por el legislador:

i. La efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.

[1] Corte Suprema de Justicia. Sentencia 732399 del 27 de mayo de 2021. M. P. Octavio Augusto Tejeiro Duque

ii. Se realizará 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.** (negrita y subrayado intencional)

iii. En el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este.

Ahora bien, analizada igualmente la Escritura No. 1136 del 30 de marzo de 1987, mediante la cual se protocolizó el reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad demandada, en su artículo 19, señala: *"La Asamblea de Copropietarios se reunirá periódicamente una vez al año entre los tres primeros meses de cada año, previa fijación de lugar y citación personal que enviará el Administrador por carta a cada uno de los copropietarios o mediante aviso o cartel fijado en lugar en lugar de acceso principal del inmueble dejando constancias"*[2]

Con todo, es claro que el reglamento señaló que existen dos formas de notificación de la convocatoria de la asamblea de copropietarios. La primera, mediante comunicación individual cada uno de los copropietarios o la segunda, mediante aviso o cartel fijado en un lugar de acceso al edificio.

Requisitos mínimos y esenciales que se advierten, están cumplidos con la convocatoria realizada por la administración el 8 de marzo de 2021, es decir, que se realizó la convocatoria realizada por el administrador a los propietarios de la fecha, hora, lugar, orden del día, con antelación no menor a 15 días de la celebración de la misma, ritualidades que se iteran, se advierten, fueron cumplidas como paso previo a la celebración de la Asamblea General de Propietarios llevada a cabo el 24 de marzo de 2021.

Ahora bien, controvierte la parte demandante la validez del acta de asamblea objeto del presente proceso desde dos premisas a saber. Primero, señala que no se citó en debida forma a la demandante a la asamblea de copropietarios, toda vez que la misma se efectuó a través del correo electrónico de su esposo. Segundo, que para el momento de celebración de dicha asamblea la administradora no estaba ejerciendo tal calidad, en razón a que su nombramiento inicial se efectuó por un año, el cual ya estaba vencido.

Así, procede el Despacho a realizar el análisis del material probatorio recaudado dentro de las presentes diligencias.

Con todo, se recepcionaron los interrogatorios de los extremos procesales y los testimonios de los señores Juan Pablo Herrera Aránzazu y Pedro Pablo Herrera Vásquez, hijo y esposo de la demandante correspondientemente.

Ahora bien, analizado el interrogatorio de parte de la demandante, señaló que vive en la copropiedad demandada hace aproximadamente 25 años. Al ser indagada sobre quienes asistían a las distintas asambleas de propietarios durante dicho término, a lo que manifestó: *"Mi esposo con mi hijo"*[3]*.* Seguidamente, al indagársele sobre si su hijo le comentó lo ocurrido en la reunión, ella respondió*: "Sí, pero en términos generales, y por eso tomamos la decisión de darle poder amplio y suficiente al Doctor. En términos generales, pues que había asistido a la reunión y que había, inconvenientes y situaciones que no me llegaban"*

[2] Página 57 del archivo 62 del expediente digital.
[3] Minuto 14:20. Archivo 57. Audiencia artículo 372 C. G. del P.

Dentro del interrogatorio, además, afirmó que: *"Las citaciones a las asambleas convocadas por la copropiedad se realizaban únicamente a mi esposo"* Además, manifestó: *"Yo vivo con mi esposo y mi hijo en el apartamento"*

Seguidamente, se decantó el interrogatorio de parte de la administradora de la copropiedad demandada, Martha Leiva Bastidas, quien manifestó ostentar la representación de la misma desde el pasado 15 de abril de 2013. Con todo, al ser indagada sobre la forma en la que se realizó la citación de la asamblea de copropietarios realizada el pasado 24 de marzo de 2021, a lo que respondió: "*La convocatoria se hizo vía virtual con el tiempo dado para la realización de asambleas, en la Asamblea se hizo también virtual. Con la comprobación de todos los coeficientes, se desarrolló la Asamblea ordinaria tratando todos los temas ordinarios que habían de ese de esa Asamblea."*[4]

Aunado a lo anterior, se le interrogó por parte de esta sede judicial, si dentro del desarrollo de la audiencia señalada con anterioridad se presentó petición o objeción alguna por parte de los propietarios del apartamento 103 que asistieron a la misma, a lo que respondió: *"No, señora ellos hicieron fue una oferta de pago en lo que estaban haciendo, pero eso no fue aprobado en ese momento. "*

A continuación, se le indagó sobre las medidas adoptadas en la copropiedad en razón a la pandemia producida por el COVID -19, a lo que indicó: *"Si. Se pasó una circular solicitando el correo para seguir haciendo todo de forma virtual. Las reuniones que hicieron de forma virtual. Y pues se tomaron todos los protocolos de emergencia y para no tener ninguna reunión, pues no hubiera aglomeraciones, lo hubiera virtuales. Ellos respondieron con los correos y a esos correos se les enviaron la citación."*

Así, comentó que con dicha circular se autorizaba el envío de las distintas comunicaciones expedidas por la copropiedad, en especial para la asamblea. Indicó además que el formulario fue diligenciado en debida forma por parte del apartamento 103, regresado a la administración y, en el mismo, sólo se plasmó un solo correo electrónico para ser notificados.

A continuación, se recepcionó el testimonio del esposo de la demandante, Pedro Pablo Herrera Vázquez, quien en afectó manifestó que la notificación de la asamblea de propietarios se remitió a su correo electrónico y que su esposa nunca se le notificó la misma. Sin embargo, se le preguntó esta judicatura: *"Señor Herrera, ustedes no habitan, no ocupan este mismo inmueble como familia con la señora Dorian y con sus hijos.*[5]*"* A lo que contestó: *"Si señora nosotros vivimos juntos, somos un hogar feliz y no tenemos ningún problema de comunicación"*

Seguidamente, se le preguntó: *"¿Y cómo familia se comunican? ¿Tienen noticia de todas esas situaciones como hogar feliz?" Contestó: "Hay cosas que no, como no se comunican por el estrés de Dorian, sí, ella es una persona totalmente nerviosa y yo la verdad, problemas de afuera, jamás las comunicaciones"*

El siguiente testimonio, lo rindió el hijo de la demandante, Juan Pablo Herrera Aránzazu, quien manifestó vivir con su señora madre, haber asistido en calidad de hijo de los propietarios a la reunión aquí discutida en calidad de hijo de los propietarios, además, que desde hace más de 20 años que se celebran las asambleas de la copropiedad la demandante nunca ha sido notificada.

[4] Minuto 46:59. Archivo 57. Audiencia artículo 372 C. G. del P.
[5] Minuto 25:51. Archivo 70. Audiencia artículo 373 C. G. del P.

Se ha establecido jurisprudencialmente que para que a un testimonio se le otorgue toda la validez probatoria, deberá cumplir los requisitos de ser responsivo, exacto y completo. Responsivo porque en cada contestación se debe hacer un relato dando la razón de la ciencia de lo dicho, con explicación de las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que ocurrieron los hechos y de la forma como llegó al conocimiento del declarante; exacto por cuanto las respuestas dadas no dejan lugar a incertidumbres y completo por cuanto la declaración no omiten las circunstancias de hecho que puedan ser influyentes o relevantes en la cuestión litigada (Casación Civil de julio 28/80. M.P. Dr. Humberto Murcia Ballén).

Las características enunciadas en el acápite anterior se encuentran reunidas a cabalidad en las declaraciones rendidas dentro del presente proceso, razón por la cual han de ser tenidas en cuenta en relación con lo que cada uno de ellos evidenció y dio cuenta sobre los hechos de la demanda, en la forma como antes se historió.

Ahora, de la prueba documental allegada y solicitada de oficio por parte del Despacho, se tiene que, en efecto, la convocatoria debe ser realizada una vez al año con 15 días de anticipación y su comunicación se realizará a los propietarios, tal y como se efectuó por parte de la copropiedad demandada.

Ahora bien, el correo electrónico al que fue remitida la comunicación, resulta ser el suministrador por los copropietarios del apartamento 103, como dirección de notificación. Es decir, no se especifica que sea sólo la dirección de notificación del señor **Pedro Pablo Herrera Vásquez,** es decir, **pedropherrera1@hotmail.com.**

Con todo, se aportó dentro del expediente digital, la circular número 4921 de fecha febrero 02 del 2021, se solicitó por parte de la copropiedad demandada, **a todos y cada uno de los propietarios, que se le informara un correo electrónico donde se pudiera enviarles la citación a asamblea y demás requerimientos que tenían que ver con la administración del edificio.** Y tal y como se precisó, por parte de los propietarios del apartamento 103, únicamente se proporcionó el correo **pedropherrera1@hotmail.com,** en donde, como consta en el expediente se notificó la fecha y hora de la reunión convocada.

Además, debía suministrarse el número de teléfono, lo anterior, en ocasión a la pandemia del Covid 19, a fin de cumplir los protocolos de bioseguridad.

Así, al contestar dicha circular, sólo se suministró un correo por parte de los propietarios del apartamento 103, entonces no se le puede trasladar una responsabilidad que no existe a la copropiedad cuando él la misma parte actora que no cumplió con su deber de suministrar la información para que pudiera participar de la asamblea.

Resulta extraño para esta sede judicial, que a pesar como se manifestó dentro del interrogatorio rendido por la demandante y los testimonios su esposo e hijo, resulta que son una familia unida, no se comunicó entre ellos la citación a la asamblea, tema que claramente, resulta ser de interese para toda la unidad familiar, toda vez que, en esta, se toman decisiones que obviamente los afecta en su unidad habitacional.

Y es que, recuérdese como quedó probado que, la asamblea atacada se realizó de manera virtual y como se dijo por parte de los testigos los habitantes del apartamento 103, tienen un solo equipo de cómputo donde se podían conectar y conocer el resultado de asamblea. Con todo, la señora Dorian Aránzazu en su interrogatorio de parte, evidencia, que si sí tuvo conocimiento de la existencia de la asamblea.

De otro lado, debe recordarse que el Gobierno nacional dispuso a través del Decreto 491 del 2020, la ampliación de la vigencia de los certificados de presentación legal de las copropiedades durante todo el término de la emergencia sanitaria declarada por el Ministerio de Salud y por un mes más, la cual culminó hasta el pasado 30 de junio de 2022.

Y es que, con todo, La ley 675 de 2001, por ningún lado tampoco señala, término de duración de la representación de la copropiedad, como tampoco la fecha de inicio ni la fecha de terminación, sino que lo remite a lo reglamento.

Así, en el reglamento de propiedad horizontal, aportada en razón a las pruebas decretadas de oficio señala que el administrador será elegido por el Consejo de Administración hasta tanto se realice la elección y a inscripción de un nuevo administrador, pero tratándose del mismo, pues no había lugar a ello.

En consecuencia, realizado una vez más el cotejo del acta de la Asamblea aquí objeto de impugnación se observa que, primero la reunión ordinaria se realizó dentro del término legal. No sobra decir que en el ejercicio democrático del que disponen los propietarios de la propiedad horizontal deben acatarse las disposiciones que enmarcó el legislador en la Ley 675 del 2001, para así establecer los escenarios en los que se debaten y toman las decisiones, distinguiendo cada uno de ellos y que obedece a situaciones distintas dentro de la copropiedad.

En conclusión, no se accede a las pretensiones de la demanda y, por el contrario, accederá el Despacho a declarar la prosperidad de la excepción denominada, *"inexistencia de causa para demandar".*

4. DECISIÓN

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

RESUELVE:

4.1. DECLARAR PROBADA la excepción de "***INEXISTENCIA DE CAUSA PARA DEMANDAR"*** a favor de la demandada **Edificio Caprice Propiedad Horizontal P. H.**

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

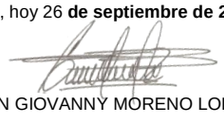
4.3. CONDENAR en costas a la parte demandante. Por Secretaría, practíquese la correspondiente liquidación de costas, incluyendo como agencias en derecho la suma de **2.100.000.oo**

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE (2),

LILIANA CORREDOR MARTÍNEZ
JUEZ

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

La anterior providencia se notifica por anotación en Estado No. **088**, hoy 26 **de septiembre de 2023**.



NILSON GIOVANNY MORENO LOPEZ

Secretario