SENTENCIA No. 286
760013103004-2020-00066-00
JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO
Santiago de Cali, doce (12) de octubre de dos mil veintidós (2022)

I.- OBJETO DEL PRONUNCIAMEINTO

Procede el Despacho a proferir sentencia de primera instancia dentro del proceso Verbal de Impugnación de Actas de Asamblea promovido por la sociedad **CENTRO DEMATOLOGICO DE CALI S.A.S**, contra la **CLINICA DE CIRUGIA DE CALI – PROPIEDAD HORIZONTAL**.

II.-ANTECEDENTES

Pretende la parte actora se declare la invalidez de la actuación surtida en la asamblea general ordinaria de copropietarios celebrada el 6 de marzo de 2020 a través de la cual se hizo el nombramiento del CONSEJO DE ADMINISTRACION de la señora Angelica Gordillo como REVISORA FISCAL, exponiendo como fundamento factico de tales pretensiones que la votación no se realizó y que además no existe prueba con qué porcentaje de coeficiente fue elegida cada persona, por lo que se aduce que dicha elección no tiene validez al no ajustarse a lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, debiendo llamarse a lista y haberse realizado un cuadro en donde se estableciera la votación y el coeficiente de participación de cada uno de los votantes, así como el porcentaje con el que fue elegido cada uno de los aspirantes al Consejo, lo cual no se hizo. Que por otro lado, erróneamente se pretendió conformar un consejo de siete personas, sin tener en cuenta que debía estar constituido por cinco personas, lo cual es contrario al reglamento, generándose con ello la invalidez de lo actuado.

Que se nombró como Presidente de la Asamblea al señor WILLIAM SALAZAR y como Secretario de la misma al señor LUIS FERNANDO CARDENAS, pero que este último abandonó el recinto donde se realizó la asamblea mucho antes de que terminara y que no se tomó nota de ello. Que así mismo con el nombramiento a la señora ANGELICA CORDILLO como Revisor Fiscal se debió contabilizar el porcentaje de la votación, llamar a lista y establecer el porcentaje de cada unidad privada para saber el porcentaje del coeficiente, lo cual no se realizó invalidando de esa manera lo actuado.

Que con las actuaciones de la Asamblea general ordinaria de copropietarios celebrada el 6 de marzo de 2020, la CLINICA DE CIRUGIA DE CALI – PROPIEDAD HORIZONTAL trasgredió la Constitución Nacional al afectar el debido proceso, ya que se violó el

contenido del Reglamento de Propiedad Horizontal, pues no se tuvo en cuenta la realización de las votaciones por coeficiente, ni se señaló en qué proporción del mismo coeficiente fueron tomadas las decisiones, generando por ende que cualquier decisión de la Asamblea sea nula. Que a pesar de que han transcurrido seis días de realizada la Asamblea General, aún no se ha elaborado ni publicado el acta respectiva. Que no obstante ante la preocupación de todo lo que puede afectar a la copropiedad, se instaura la presente acción para que el Administrador señor LUIS FERNANDO CIFUENTES, allegue el acta debidamente firmada por el Presidente y el Secretario de la Asamblea.

III.- TRAMITE PROCESAL

Una vez se subsanaron los defectos de que adolecía la demanda, la misma fue admitida mediante auto del 2 de diciembre de 2020, proveído en el que se fijó la caución a fin de decretar la medida provisional solicitada (folio 79); posteriormente, a través de auto del 27 de mayo de 2021, se aceptó la caución presentada oportunamente y se ordenó la suspensión provisional de la aplicación de lo aprobado por la Asamblea General Ordinaria del ente demandado, celebrada el 6 de marzo de 2020 (folio 90). La propiedad horizontal demandada contestó la demanda allanándose expresamente a las pretensiones, lo cual se hizo de manera oportuna (folios 93 a 101), por lo que mediante Auto del 20 de octubre de 2021 (folio 102), se dispuso agregar al expediente dicho escrito y que ejecutoriado el mismo, se pasara a Despacho el proceso para proferir sentencia. Posteriormente por auto del 18 de enero de 2022, se resolvió negar las solicitudes efectuadas por el señor AURELIO FALABELLA BOTERO y requirió a la parte demandante para que acreditara el trámite dado al oficio dirigido a la Secretaría de Seguridad y Justicia del Municipio de Cali, y que en caso de no haberlo diligenciado procediera a hacerlo.

IV.- CONTESTACION DE LA DEMANDA

CLINICA DE CIRUGIA DE CALI – PROPIEDAD HORIZONTAL

Se pronuncia sobre cada uno de los hechos expuestos por la parte actora aceptándolos y frente a las pretensiones, señala que se allana a os mismos dado el reconocimiento que hace de los hechos, solicitando que se proceda a dictar sentencia de conformidad con lo pedido en la demanda, fundamentando su solicitud en lo dispuesto en el artículo 98 del C.G.P.

V.- ALLANAMIENTO A LAS PRETENSIONES

Sobre el allanamiento que hizo de la parte demandada a las pretensiones de la demanda, el artículo 98 del C.G.P, establece que: *"En la contestación o en cualquier*

momento anterior a la sentencia de primera instancia el demandado podrá allanarse expresamente a las pretensiones de la demanda reconociendo sus fundamentos de hecho, caso en el cual se procederá a dictar sentencia de conformidad con lo pedido. Sin embargo, el juez podrá rechazar el allanamiento y decretar pruebas de oficio cuando advierta fraude, colusión o cualquier otra situación similar. (…)"

Agotado el tramite de este proceso y con el fin de resolver lo que corresponda, se hace las siguientes previas

VI.- CONSIDERACIONES

En el presente asunto se encuentran cumplidos a satisfacción los presupuestos procesales, lo que permite que se pueda resolver de fondo el mismo, teniendo en cuenta que además no se advierten irregularidades constitutivas de nulidad.

De otra parte, la sociedad demandante se encuentra legitimada para instaurar la acción incoada por disposición expresa del artículo 49 de la Ley 675 de 2001, al haber acreditado su condición de propietaria de un bien privado dentro de la propiedad horizontal demandada, lo cual está ratificado en el artículo 56 del Reglamento de dicha copropiedad contenido en la Escritura Pública No. 1478 del 13 de julio de 2010, corrida en la Notaría Once del Círculo de Cali.

A su turno, la CLINICA DE CIRUGIA DE CALI - PROPIEDAD HORIZONTAL, es la legitimada para contradecir las pretensiones aquí formuladas, al ser la entidad que profirió las decisiones que son objeto de cuestionamiento a través de este proceso.

Al respecto, el articulo el artículo 49 de la Ley 675 de 2001, dispone que el administrador, el revisor fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal.

Se argumenta por la parte actora que en el nombramiento como Presidente de la Asamblea del señor WILLIAM SALAZAR y como Secretario de la misma del señor LUIS FERNANDO CARDENAS, quien abandonó el recinto donde se llevó a cabo la asamblea mucho antes de que terminara y no se tomó nota de ello, así como en el nombramiento de la señora ANGELICA CORDILLO como Revisor Fiscal, se debió contabilizar el porcentaje de la votación, llamar a lista y establecer el porcentaje de cada unidad privada para saber el porcentaje del coeficiente lo cual no se verificó, razón por la que se aduce que dicha elección no tiene validez, al no ajustarse a lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, ya que no se llamó a lista y tampoco se elaboró un cuadro en donde se estableciera la votación y el coeficiente de participación de cada uno de los votantes por cada uno de los aspirantes al Consejo. Que por otro lado, erróneamente se pretendió formar un consejo de siete

personas, lo cual es contrario al reglamento, toda vez que debía estar constituido por cinco integrantes.

Según las pretensiones esgrimidas en la demanda, lo que busca la parte actora es obtener la declaratoria de nulidad absoluta de las decisiones adoptadas en la asamblea de copropietarios celebrada el 6 de marzo de 2020, por haberse omitido requisitos y formalidades tanto legales como del reglamento de propiedad horizontal, para cuyo trámite judicial el artículo 382 del CGP dispone lo siguiente: *"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 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…"*

Como se trata en este caso de una asamblea general de copropietarios, es la ley 675 de 2001 la que regula el tema en sus artículos 37 a 49. En el artículo 47 se dispone lo siguiente: "***ACTAS.*** *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****. En los eventos en que la Asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento, y en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión.* ***Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del edificio o conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación.*** *La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite. PARÁGRAFO. Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Municipal o Distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo*". (Se resalta)

A su turno, el artículo 49 ibidem establece: *"IMPUGNACIÓN DE DECISIONES.* ***El administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios****, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal".* (Se resalta)

"*La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.*"

De la revisión a las anteriores disposiciones, se tiene que es clara la modificación que sobre el tema introdujo el Código General del Proceso, ya que dicho estatuto dispuso que las referidas decisiones pueden ser impugnadas en el término de 2 meses contados a partir de la celebración de la asamblea respectiva, quedando establecido que lo que se impugna es la decisión como tal y no el acta. Ese término no ofrece ninguna duda y no admite ninguna interpretación diferente, porque también es claro que según lo dispuesto en el artículo 47 de la ley 675 de 2001 ya transcrito, allí se habla es de las formalidades que se requieren para la elaboración de las actas respecto a la celebración de la asamblea, si es ordinaria o extraordinaria, la forma de convocar, el orden del día, entre otras. Establece la posibilidad de encargar personas para la redacción del acta y el término en que deben hacerlo, así como el termino para entregarla a los propietarios, incluso en el parágrafo establece el trámite a seguir en el evento de que no se entreguen las copias.

En el presente caso, se aduce por la demandante que en las decisiones adoptadas en la asamblea general ordinaria de la CLINICA DE CIRUGIA DE CALI – PROPIEDAD HORIZONTAL celebrada el 6 de marzo de 2020, en especial el nombramiento del CONSEJO DE ADMINISTRACION y la REVISORA FISCAL, que la votación no se realizó y que no existe prueba con qué porcentaje de coeficiente fue elegida cada persona, por lo que argumenta que dicha elección no tiene validez al no ajustarse a lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, ya que se debió llamar a lista y realizar un cuadro en donde se estableciera la votación y el coeficiente de participación de cada uno de los votantes por cada uno de los aspirantes al Consejo, lo que dice no se hizo. Que además, erróneamente se pretendió conformar un consejo con siete personas, cuando debía estar constituido por cinco integrantes, lo cual al ser contrario al reglamento generó la invalidez de lo actuado.

Al respecto, es preciso indicar que la Ley 675 de 2001, regula en el artículo 5°, el CONTENIDO DE LA ESCRITURA O REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL y en el parágrafo 1°, se dispone que: "*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".*

Por su parte, el Reglamento de Propiedad Horizontal de la copropiedad CLINICA DE CIRUGIA DE CALI – PROPIEDAD HORIZONTAL, que en su comienzo se denominó EDIFICIO CENTRO DERMATOLOGICO DE CALI, contenido en la Escritura Pública No. 1478 del 13 de julio de 2010, otorgada en la Notaría Once del Círculo de Cali, dispuso: *"**Artículo 7° numeral 9). COEFICIENTES DE COPROPIEDAD**. Índices que establece la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes privados, respecto del dominio sobre los bienes comunes del EDIFICIO sometido al*

régimen de propiedad horizontal; ***definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del EDIFICIO****.*

"Artículo 29. OBLIGATORIEDAD Y EFECTOS*. En todo el reglamento de propiedad horizontal se debe señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular. En el edificio Centro Dermatológico de Cali de uso comercial, tales coeficientes determinan: 1. El porcentaje de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del EDIFICIO; 2.* ***El porcentaje de participación en la Asamblea General de Propietarios."***

"Artículo 45. DEFINICION, INTEGRACION Y ALCANCE DE SUS DECISIONES*. Es el órgano supremo de dirección y administración del Edificio. (…)* ***En las decisiones de contenido económico el voto de cada propietario corresponde a su Porcentaje de Participación determinado por el coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado."***

Artículo 57. DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION*. El EDIFICIO CENTRO DERMATOLOGICO DE CALI podrá contar con un* ***Consejo de Administración, el cual será elegido anualmente por la Asamblea de Copropietarios, conformado por Cinco (5) miembros propietarios de Bienes Privados del Edificio, o sus delegados****."* (se resalta)

Significa lo anterior, que con las decisiones que se tomaron en la asamblea general ordinaria de copropietarios que se llevó a cabo el día 6 de marzo de 2020, se vulneró la ley 675 de 2001 y el reglamento de propiedad horizontal, por parte de la demandada **CLINICA DE CIRUGIA DE CALI – PROPIEDAD HORIZONTAL**, toda vez que en dicha asamblea se eligieron al Presidente y Secretario de la misma, así como al Revisor Fiscal, sin establecer la votación y el coeficiente de participación de cada uno de los votantes, además se designó el Consejo de Administración quedando conformado por **siete (7) personas**, cuando en el artículo 57 del Reglamento de Propiedad Horizontal, se establece que debe estar integrado por **cinco (5) personas**. Igualmente, no se tuvo en cuenta que el **CENTRO DERMATOLOGICO DE CALI S.A.S**, posee el 5.5% del coeficiente de propiedad**,** habiéndose tomado decisiones que no se ajustaban a las prescripciones legales y al reglamento de propiedad horizontal con relación a la Asamblea General.

En consecuencia, habrá de declararse totalmente inválidas las decisiones tomadas por la CLINICA DE CIRUGIA DE CALI – PROPIEDAD HORIZONTAL, en la Asamblea General Ordinaria celebrada el 6 de marzo de 2020, en lo que tiene que ver con la conformación del CONSEJO DE ADMINISTRACION y la designación que se hizo de la REVISORA FISCAL.

VII.- DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley.

RESUELVE:

PRIMERO. **DECLARAR** totalmente inválidas las decisiones tomadas por la **CLINICA DE CIRUGIA DE CALI – PROPIEDAD HORIZONTAL** en la Asamblea General Ordinaria celebrada el 6 de marzo de 2020, en lo que tiene que ver con la conformación y nombramiento del CONSEJO DE ADMINISTRACION y la designación de la REVISORA FISCAL, por las razones anotadas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Por secretaría líbrese oficio a la **SECRETARIA DE SEGURIDAD Y JUSTICIA DEL MUNICIPIO DE CALI**, comunicándole lo anterior.

TERCERO. **CONDENAR** en costas de esta instancia a la parte demandada, para lo cual se fija la suma de **$3.000.000.oo** por concepto de agencias en derecho.

CUARTO: ORDENAR el archivo de este proceso, para lo cual se dejarán las anotaciones a que haya lugar.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

El Juez,

RAMIRO ELIAS POLO CRISPINO

JUZGADO 04 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

EN ESTADO Nro. **159** DE HOY **13 OCT-2022**
NOTIFICO A LAS PARTES EL CONTENIDO DEL AUTO QUE ANTECEDE.

LINDA XIOMARA BARON ROJAS
Secretaria