

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



JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D. C., once (11) de noviembre de dos mil veintiuno (2021)

Exp. Rad. No 11001310302010210007500
Clase: Impugnación de actas de asamblea
Demandante: Carlos Alberto Vega Guerrero
Demandados: Edificio Marugia P.H.
Providencia: Sentencia de primera instancia

I. OBJETO DE DECISIÓN

Se profiere **SENTENCIA** de primera instancia dentro del proceso adelantado por Carlos Alberto Vega Guerrero contra el Edificio Marugia Propiedad Horizontal, en aplicación a lo dispuesto en el numeral 5° del artículo 373 del Código General del Proceso.

II. ANTECEDENTES

1. Carlos Alberto Vega Guerrero, actuando por conducto de apoderada judicial, presentó demanda de impugnación de actos de asamblea, con el fin de obtener la declaración de nulidad de todas las decisiones tomadas en la asamblea ordinaria que se llevó a cabo el día 13 de febrero de 2021, y se ordene respetar en los sistemas de votación estatutarias el voto por porcentaje de coeficiente de copropiedad por cada apartamento.

2. Sirvieron como edificación fáctica de las pretensiones, los hechos que a continuación se sintetizan:

2.1. El consejo de administración fue elegido por la asamblea de copropietarios celebrada el 28 de marzo de 2020 y, por mandato de esta última, se firmó contrato de prestación de servicios de administración el día

1° de Julio de 2020, con la señora María Eugenia Cerón, también copropietaria, por el término de ocho meses, la cual, en calidad de administradora, convocó a asamblea ordinaria el 27 de enero de 2021, refiriendo como orden del día el siguiente: (i) llamado a lista y verificación del quórum, (ii) lectura y aprobación del orden del día; (iii) elección presidente y secretario de la asamblea; (iv) consejo de administración. Situación legal; (v) informe de gestión de la administración; (vi) informe contable 2020; (vii) votación del presupuesto; (viii) elección del administrados; y (ix) proposiciones y varios.

2.2. El 13 de febrero de 2021, se inició la asamblea con el quórum del 87.76%, mediante reunión mixta, es decir presencial y virtual, que por la emergencia sanitaria que actualmente se vive, se aceptó la reunión de esa manera, así como la grabación de ésta.

2.3. Al momento de pasar al punto 4º, los apartamentos 102, 201, 301, 103 y 203, se retiraron de la asamblea, toda vez que se estaba desconociendo la existencia del Consejo de Administración, el cual había sido nombrado por la asamblea y legitimado por el máximo órgano durante quince años, concluyéndose que, al desconocer dicha existencia, también era inexistente e ilegal el cargo actual de la administradora María Eugenia Cerón, elegida por aquél.

2.4. Respecto de la existencia del consejo de administración, según el acta, los propietarios minoritarios equivalentes al 47,69% que quedaron después de desintegrado el quórum por el retiro de los mencionados propietarios, concluyeron que no existe, y que debía reformarse el reglamento de propiedad horizontal.

2.5. Durante quince años ha sido la asamblea, bajo la normatividad de la Ley 675 de 2001 que la faculta, la que ha elegido y nombrado a los miembros del consejo, siendo facultativa su obligatoriedad de establecerse en el

reglamento de propiedad horizontal, así como lo establece la citada ley en su artículo 53. Asimismo, la asamblea está facultada para crear cargos en aras del buen funcionamiento del edificio tal como se evidencia en el artículo 21 Literal i) del reglamento de propiedad horizontal.

2.6. Que, al haberse retirado los copropietarios de los apartamentos 102, 201, 301, 103 y 203, habiendo quedado en un quórum de 47,69%, la reunión continuó de manera ilegal, ya que lo correcto en estos casos era suspenderla y continuarla en una próxima fecha, lo cual no sucedió y, por el contrario, se desarrollaron los puntos 4 y 5, razón por la que los miembros de la asamblea que se habían retirado regresaron.

2.7. El informe de gestión de la administración correspondiente al punto 5 del orden del día de la asamblea, que fue enviado en la madrugada del 13 de febrero de 2021, estaba incompleto y omitió:

2.7.1. Durante ocho meses la administradora nunca gestionó la representación legal ante la Alcaldía para representar el edificio ante terceros, tanto es así que, a la fecha, en el certificado de representación legal todavía figura la anterior administración.

2.7.2. Realizó contratos de obra con terceros en calidad de representante legal del Edificio Marugia, sin estar debidamente registrada.

2.7.3. No presentó los contratos o cotizaciones para las obras en las que se sobrepasó el presupuesto aprobado en la asamblea del 28 de marzo de 2020, violando literal b) del artículo 23 del reglamento de propiedad horizontal.

2.7.4. No solicitó autorización a la asamblea para la utilización del dinero que entró el día 11 de febrero de 2021, pagado por la aseguradora SBS de Colombia a favor del edificio, por el valor \$10.956.626, según orden de pago No. 1542537, es decir, el pago apenas había entrado 2 días antes de la

asamblea del 13 de febrero de 2021 y la administradora manifestó en su gestión, según el acta, que ya había utilizado ese dinero para el pago de las obras de las cubiertas, violando nuevamente lo establecido en el reglamento, el presupuesto aprobado y lo ordenado en la asamblea del 28 de marzo de 2020.

2.7.5. No presentó balances ni presupuesto al Consejo de Administración, tal como lo establece la Ley 675 de 2001 y su contrato como administradora.

2.7.6. Suprimió el uso de los *shut* de basura desde el segundo trimestre de 2020 hasta el día de hoy, obligando a los copropietarios y residentes a usar los contenedores de la vía pública, poniéndolos en riesgo de contaminación al manipular dichos contenedores e incumpliendo con la norma Decreto 1077 de 2015 en la que es obligatorio tener sistemas de almacenamiento de residuos sólidos y su manejo; decisión de la administradora en su extralimitación de funciones, sin convocar a la asamblea -mayoría calificada- por tratarse del cambio de una zona común -artículo 20 numeral 7 del Reglamento de Propiedad Horizontal-.

2.8. Al continuar con el punto 6 del orden del día, titulado informe contable de 2020, se evidenció que la administradora no preparó ningún informe contable conforme lo ordena el reglamento de propiedad horizontal, pues, éste fue enviado en horas de la madrugada del 13 de febrero de 2021, la información no supe la contable requerida en comparación con el presupuesto aprobado en asamblea ordinaria del 28 de marzo de 2020, a pesar de haberle requerido con bastante tiempo de antelación.

Se habían fijado unos gastos que no se ejecutaron por la administradora, al suprimir la contratación del recurso humano de aseo y oficios varios durante todo el tiempo de su administración sin autorización de la asamblea, motivada en el riesgo de la pandemia, ante lo cual el presupuesto ha debido estar más alto para ejecutar algunas obras, y únicamente se limitó este informe contable a manifestar respecto de las inconsistencias de un dinero

del que se apropió CIMA la anterior administración, aunque fue devuelto posteriormente.

2.9. Respecto del punto 7 del orden del día, “*votación del presupuesto para el año 2021*”, la administradora no preparó ningún presupuesto, ni siquiera un proyecto de presupuesto; no le bastaron ocho meses de administración para tener al menos una ligera idea de los gastos que se requieren y los ingresos con los que se podía contar con el pago de las cuotas de administración, entre otras.

2.10. La citación a la asamblea ordinaria, desde su convocatoria contiene falencias, pues, (a) fue citada por una administradora que no tenía representación legal; (b) se vulneró el derecho a elegir un consejo de administración; (c) un informe de gestión sin los hechos reales y extralimitaciones; (d) sin informe contable de cara al presupuesto aprobado en asamblea ordinaria de 2020; (e) citaron al demandante a votar por cualquier otro tema que en nada tenía que ver con el presupuesto para el año 2021; y (f) la votación dada en el punto 7 del orden del día fue respecto de mantenerse el mismo monto de las cuotas de administración del año anterior, lo que pudo haberse tratado como un tema diferente.

2.11. El punto 8° del orden del día titulado “*Elección Administrador*”, nuevamente dejó de lado el reglamento de propiedad horizontal al no respetar el sistema de votación por coeficiente de copropiedad establecido en el reglamento, y en ninguna parte se tiene una votación de manera nominal; la administradora nombrada votó por intermedio de apoderado con voto a su favor, existiendo prohibición en el artículo 20 del reglamento de propiedad horizontal.

2.12. No se envió citación al actual propietario del apartamento 104, esto es, Banco Davivienda.

2.13. El demandante fue nombrado en el comité de verificación del acta, la cual nunca le fue enviada, y se firmó sin tenerlo en cuenta, introduciendo en ella una nota que manifiesta que éste se encuentra inhabilitado para ser miembro el comité de verificación por motivo de haberse ausentado en los puntos 4 y 5.

II. ACTUACIÓN PROCESAL

1. La demanda fue presentada el 10 de marzo de 2021 y se admitió el 6 de abril de 2021.

2. La parte demandada se notificó personalmente y dentro del término conferido se pronunció respecto de cada uno de los hechos, y propuso como excepciones de mérito las que denominó: “*excepción ausencia de causal de nulidad alegada*” y “*genérica*”, bajo el argumento que las causales que dan lugar a decretar la invalidez o nulidad del acto jurídico no existen en el caso *sub lite*; los argumentos esgrimidos por el demandante no son más que opiniones y caprichos personales, carentes de sustentación y de hermenéutica jurídica.

En relación con las irregularidades que alegó el extremo activo, expuso, en síntesis, que: (i) la convocatoria se ajustó a la ley, ya que se envió con la debida anticipación a todos los copropietarios, tanto a sus correos electrónicos, como a sus unidades privadas, que es la dirección registrada por ellos, de ahí el alto porcentaje de asistencia y, en consecuencia, no se violó la ley ni el reglamento de propiedad horizontal -artículo 39 Ley 675 de 2001; (ii) como consta en el acta de la reunión, y como lo confiesa el demandante, la asistencia fue del 87.76% de coeficientes de copropiedad, solo faltó una unidad privada, cuyo locatario, pese a estar presente, no aportó el poder que lo habilitaba para deliberar y tomar decisiones, como lo indica el artículo 37 de la Ley 675 de 2001; por lo tanto, el quórum fue válido para la toma de decisiones, al tenor de lo dispuesto en el artículo 45 de la referida ley y el reglamento de propiedad horizontal; (iii) las decisiones tomadas no fueron violatorias de la ley, ya que luego de las deliberaciones

correspondientes, se pidió a los presentes expresar su voto, las decisiones económicas fueron tomadas por coeficiente de copropiedad y las no económicas por un voto por unidad privada al tenor de lo dispuesto en la Sentencia C-522 de 2002; y (iv) el consejo de administración no es un órgano de obligatoria elección en la copropiedad, es decir, no es imperioso contar con dicho órgano de administración, conforme al artículo 53 de la Ley 675 de 2001.

4. La parte accionante no se pronunció dentro del término legal concedido, respecto de las excepciones propuestas.

5. El 15 de julio de 2021, se fijó fecha para llevar a cabo la audiencia de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso con agotamiento de la de instrucción y juzgamiento de la que trata el artículo 373 *ibídem*, teniendo como pruebas las documentales aportadas por las partes, así como el testimonio de Gloria Amparo Sarmiento y Camilo González, la cual tuvo lugar el pasado 27 de octubre del año en curso.

6. En la precitada audiencia se tuvo por fracasada la etapa conciliatoria, se agotaron las etapas de fijación de hechos, litigio y control de legalidad, asimismo, se prescindió de los testimonios decretados, por innecesarios, se cerró la etapa probatoria y se concedió a las partes el término legal para que alegaran de conclusión.

La parte actora, abogó por la prosperidad de sus pretensiones, al considerar que se adoptaron decisiones al haberse desintegrado el quorum, no se tuvo en cuenta la validez del consejo de administración, se aprobó un presupuesto que no fue presentado a pesar de ser un punto el orden del día en la convocatoria de la asamblea general de copropietarios, quedaron dudas frente a la inversión del dinero y se eligió un administrador con voto nominal, cuando debió haber sido por coeficiente, y no citó en debida forma a Davivienda como propietaria de una de las unidades de la propiedad

horizontal, siendo su deber mantener actualizados los datos de los copropietarios.

A su turno, el apoderado judicial de la parte demandada indicó que se deben denegar las pretensiones y declarar probadas las excepciones propuestas, toda vez que el proceso de impugnación de actas de asambleas se circunscribe a que las decisiones adoptadas se ajusten a la ley y al reglamento de propiedad horizontal, por lo que cualquier otra inconformidad respecto a la actuación de la administradora, los presupuestos y dineros, deben ser discutidos a través de otras acciones, como la rendición provocada de cuentas y controversias sobre propiedad horizontal.

Hizo referencia a que la asamblea fue debidamente convocada a las direcciones enunciadas por los propietarios para tal efecto, inició con el quorum señalado por la ley y si bien, hubo disidentes, su ausencia no logró disolver el quorum y también les era oponibles las decisiones adoptadas, sin embargo, en los puntos 4 y 5 no se adoptó ninguna, razón por la cual nada hay que anular. La elección del administrador de la copropiedad se hizo con 47% por coeficientes de copropiedad y los que votaron “no” fue del 40% de los coeficientes, de tal forma que son mayoría nominalmente y por coeficiente.

En relación con la elección o no del consejo de administración, manifestó que se ajusta a la ley, toda vez que no es obligatorio para este tipo de propiedades horizontales, quienes, no obstante, pueden incorporarlo modificando el reglamento de propiedad horizontal.

IV. CONSIDERACIONES.

1. Presupuestos procesales

Ha de partir esta instancia por admitir la presencia de los presupuestos procesales, pues, en efecto, la demanda reúne las exigencias formales; la

competencia de este Despacho para conocer del asunto no merece reparo alguno ante la materialización de todos y cada uno de los factores que la integran y, de igual modo, la capacidad para ser parte, así como la procesal, se evidencian aquí sin objeción. No se avizora la presencia de alguna irregularidad que haga necesario retrotraer lo actuado o adoptar alguna medida de saneamiento.

2. Planteamiento del problema jurídico.

El objeto del litigio se circunscribe a establecer, como así se definió al momento de fijar el mismo en la etapa de la audiencia inicial, si la decisión adoptada por la asamblea ordinaria de copropietarios del Edificio Marugia P.H. llevada a cabo el 13 de febrero de 2021, se ajustó a la ley y los reglamentos que rigen la materia o, por el contrario, se registró alguna irregularidad o se incurrió en alguna ilegalidad que afecte lo allí aprobado.

3. El Régimen de propiedad horizontal

3.1. El régimen de propiedad horizontal en nuestro país se rige por la Ley 675 de 2001, cuyo objetivo es regular la forma especial de dominio denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en la copropiedad, así como la función social de la propiedad.

La propiedad horizontal se caracteriza por la coexistencia de una propiedad individual y una titularidad del dominio sobre bienes comunes, necesarios para el ejercicio del derecho que se tiene sobre el primero, puesto que los bienes de dominio particular pueden ser utilizados por parte de sus dueños, pero bajo la forma prevista por el reglamento de copropiedad. Así, pueden imponerse limitaciones al ejercicio de la propiedad con la finalidad de conservar la armonía de la comunidad o sus

características, además, pueden fijarse restricciones en la destinación que se le otorgue al inmueble.

Un conjunto residencial o edificio, se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, y así surge la persona jurídica a que se refiere la citada ley, conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular, es de naturaleza civil y sin ánimo de lucro, *“cuyo objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal”* [Art. 32 L.675 de 2001].

3.2. Impugnación de actos de asamblea

Las decisiones tomadas en asamblea general de copropietarios pueden ser impugnadas por el administrador, el revisor fiscal y los propietarios de bienes privados, cuando no se ajusten a la ley y al reglamento de la propiedad horizontal, según corresponda.

Por ello, ha dicho la jurisprudencia y la doctrina, 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 el artículo 49 de la precitada Ley 675 de 2001.

Por consiguiente, en este tipo de litigios el juez únicamente ejerce control de legalidad de las determinaciones tomadas por la asamblea, cuando no se ajusten a lo dispuesto en los artículos 37 a 46 de la citada ley o al reglamento de propiedad horizontal y, en el caso de no existir concordancia entre éstos, prevalece lo que establezca la ley.

4. De la legitimación en la causa por activa

Tal y como se señaló en líneas anteriores, están legitimados para impugnar las decisiones tomadas por el máximo órgano, el administrador, el revisor fiscal y los propietarios de bienes privados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 675 de 2001.

En el caso *sub examine*, se allegó el certificado de tradición y libertad del apartamento 201, N° 50N-686839, que da cuenta de la titularidad del derecho de dominio en cabeza del demandante Carlos Alberto Vega Guerrero, según compraventa que se encuentra registrada en la anotación N° 16 del referido folio de matrícula inmobiliaria.

Así las cosas, emerge que el aquí demandante se encuentra legitimado por parte activa para adelantar la acción que ocupa la atención del Despacho.

5. Análisis del caso concreto

5.1. La asamblea ordinaria de copropietarios en el caso *sub judice* fue convocada por la representante legal y administradora del Edificio Marugia P.H. mediante escrito del 27 de enero de 2021, en el cual se estableció como orden del día: (i) llamado a lista y verificación del quórum, (ii) lectura y aprobación del orden del día; (iii) elección presidente y secretario de la asamblea; (iv) consejo de administración. Situación legal; (v) informe de gestión de la administración; (vi) informe contable 2020; (vii) votación del presupuesto; (viii) elección del administrador y; (ix) proposiciones y varios.

Tal como se consignó en el acápite de los antecedentes, las irregularidades que el extremo activo señaló se cometieron en la referida asamblea, se compendian en que: (i) la convocatoria a la asamblea se realizó por una persona que no ejercía la representación legal del edificio; (ii) no se citó al propietario del apartamento 104; (iii) se desarrollaron los puntos 4° y 5° del

orden del día, sin el quórum señalado por la ley para tal efecto (iv) se concluyó que se podía prescindir del consejo de administración, de forma ilegal; (v) la administradora no cumplió con sus deberes legales, ente otros, presentar un estado financiero adecuado, un informe de gestión sin los hechos reales y con extralimitaciones, informe contable de cara al presupuesto aprobado en asamblea ordinaria de 2020; y (vi) a pesar de pertenecer al comité de verificación del acta, al actor no le fue presentada para su firma, por ausentarse de la asamblea en el desarrollo de los puntos 4º y 5º del orden del día.

5.2. Con relevancia para decidir el asunto, se observa acreditado en el plenario lo siguiente:

5.2.1. La copropiedad demandada, Edificio Marugia P.H., constituyó reglamento de propiedad horizontal mediante escritura pública N° 2066 del 27 de octubre de 1982, es decir, con anterioridad a la promulgación de la Ley 675 de 2001¹, sin embargo, mediante escritura pública 4492 del 30 de agosto de 2005, se incorporó al mismo las disposiciones señaladas en la citada ley.

5.2.2. En el artículo 20º del reglamento, la copropiedad se estableció que la *“Asamblea de Copropietarios es la máxima autoridad del edificio. Constituida válidamente sus determinaciones son de cumplimiento obligatorio aún para los ausentes, disidentes o incapacitados, si son tomadas conforme a la ley y los reglamentos”*.

Se estableció que la asamblea se reuniría de forma ordinaria la primera quincena del mes de febrero, mediante fijación de un aviso en un lugar visible del edificio y mediante *“citación escrita que considerará suficientemente válida al firmarse su recepción por cualquiera de los ocupantes del apartamento o domicilio registrado en el libro destinado para tal efecto en la Administración”*. Asimismo, se pactó que la convocatoria se

¹ Cfr. folios 136 a 167.

haría con anticipación no inferior a ocho días hábiles de la fecha de su realización.

5.2.3. La convocatoria a la asamblea ordinaria del Edificio Marugia P.H., fue realizada por la administradora y representante legal de la copropiedad mediante comunicación del 27 de enero de 2021, y en ella se indicó el orden del día y se estipuló que la reunión se llevaría a cabo el 13 de febrero del mismo año a las 9:00 a.m., en las instalaciones del edificio; comunicación que fue enviada a las direcciones indicadas por cada uno de los copropietarios para tal efecto y a cada una de las unidades de propiedad que la conforman, como así se admitió en los interrogatorios absueltos por las partes.

5.2.4. Llegada la citada calenda, se hizo alusión al orden de día y se procedió a verificar el quorum, asistieron los propietarios de los apartamentos 101,102, 201, 202, 203, 301 y 304, mientras que los titulares de los apartamentos 103, 204, 302 y 303 confirieron poder. Por el apartamento 104 no asistió ninguna persona, razón por la cual de acuerdo con los coeficientes se contó con el 87,76% de asistencia.

5.2.5. Siguiendo el orden del día, se leyó y aprobó el mismo, y se eligió al presidente y al secretario de la asamblea, y al llegar al punto 4º, esto es, la situación legal del consejo de administrador, se retiraron algunos copropietarios, no obstante, el abogado invitado expuso lo relativo al punto y se concluyó que *“por no ser obligatorio y no estar consagrado en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio, no existe. Si el Edificio desea tenerlo, se debe reformar el reglamento de Propiedad, para poder incluirlo, fijando las normas para su conformación, funcionamiento y responsabilidades”*.

5.2.6. En el punto 5º del orden del día, se presentó el informe de gestión por parte de la administradora designada, al cual se le dio lectura y, una

vez se terminó², regresaron las personas que se habían retirado, quienes manifestaron su inconformidad; se dieron varias discusiones en torno a la gestión de la anterior administradora “CIMA”, se aprobó el presupuesto del año 2021, se reiteró en el cargo de administradora a María Eugenia Cerón y se aprobó la reapertura del *shut* de basuras y la contratación de personal para el aseo del edificio; asimismo, se nombró a los verificadores del acta, no obstante, a Carlos Alberto Vega designado como tal, no se le permitió actuar ya que se ausentó en algún momento de la reunión.

5.2.7. Los puntos 4 y 5, de los cuales se cuestiona no se contaba con el quórum señalado por la ley para tal efecto, fueron “desarrollados”, pero no aprobados, como así lo indicó el representante legal de la copropiedad a minuto 51:25 de la audiencia, y lo admitió el demandante a minuto 57:10 de la misma.

6. Irregularidades alegadas por el extremo activo

Corresponde analizar a continuación si las “irregularidades” expuestas en la demanda y que motivaron la acción objeto de pronunciamiento, tienen vocación para obtener la declaratoria de ilegalidad que aquí se pretende.

6.1. La convocatoria a la asamblea se realizó por una persona que no ejercía la representación legal del edificio.

² Informe de gestión de la administradora que se circunscribe, en lo pertinente, a lo siguiente:

A) La reparación de la cubierta de las dos torres, por valor de \$ 11'395.526, de los cuales el Edificio solo aportó \$ 438.900, pues los \$ 10'956.626 restantes, se pagaron con el producto de la indemnización reconocida por la aseguradora SBS, ante reclamación de la administración.

B) Gestión tributaria: para desvirtuar las acusaciones que se le hacían, basadas en una comunicación mentirosa de Cima, informa que el “perjuicio” causado al edificio, fue del orden de \$ 1.000, pagados por concepto de intereses, a la vez que aclara que Cima no es el titular de la cuenta del Banco de Occidente y por lo tanto es mentira que se esté perjudicando a nivel tributario, por la demora en el cambio de la representación legal.

C) Actualización del registro de propietarios. En dicha actualización se evidencia que 2 personas, Fabio Herrera y William Fuentes, sin tener la titularidad del derecho de los apartamentos 103 y 104 y sin haber presentado nunca un poder, han estado participando ilegalmente, tanto en Asambleas como en el Consejo de Administración.

D) Denuncia del fraude que cometió Cima a la Aseguradora en nombre del Edificio y del abuso de confianza, al sustraer el dinero de la indemnización de la cuenta del edificio, bajo el ítem de consignación errada.

E) Hallazgo de cuenta oculta no reportada en archivos ni en contabilidad de CIMA. Desde hace más de 3 años, fue abierto un depósito fiduciario en DAVIVIENDA, a nombre del Edificio MARUGIA P. H., que no fue nunca reportado en la contabilidad y cuyo último retiro y cancelación se efectuó en Septiembre de 2020, cuando ya Cima no era representante del edificio.

6.1.1. Sea lo primero precisar que a la demanda se aportó certificado de existencia y representación del Edificio Marugia P.H., expedido por la Alcaldía Local de Usaquén, en la que se hizo constar que mediante acta N° 1 del 1° de julio de 2020, se eligió a María Eugenia Cerón Sanclemente como representante legal de dicha propiedad horizontal, dentro del periodo del 1° de julio de 2020 al 28 de febrero de 2021.

Lo anotado permite inferir que, quien convocó y desarrolló la asamblea ordinaria de copropietarios impugnada, sí ejercía su representación legal, pues fungía como representante legal, sin que se haya demostrado en el *sub lite* que el acta mediante la cual fue nombrada, hubiera sido anulada o declarada ineficaz por alguna autoridad judicial.

6.1.2. De otra, parte, se relieva que la convocatoria se hizo con la antelación exigida en la Ley 675 de 2001 y el reglamento de propiedad horizontal, mediante comunicación escrita a cada uno de los copropietarios, de tal forma que todos asistieron y, si bien existió una irregularidad respecto del apartamento 104, toda vez que acudió el locatario Fabio Herrera [sin poder] y no el propietario Banco Davivienda S.A., el cual no fue convocado, como así lo confesó el representante legal de la accionada [Min. 1:09:03], lo cierto es que dicha entidad financiera no demandó o impugnó las decisiones adoptadas en la precitada asamblea ordinaria, cuando disponía de las acciones judiciales si consideraba que alguna irregularidad se presentó en relación con su convocatoria, como así se dilucidó en desarrollo de los interrogatorios de parte.

Lo cierto del caso es que acudió quien tenía en su poder el inmueble y se le entregó la citación, pero no se tuvo en cuenta, explicando el actual administrador que el citado Fabio Herrera siempre estuvo en el consejo y tiene figura en el leasing y, por tanto, no puede representar al propietario sin autorización, y que “*al momento de la asamblea no se sabía que era locatario*”, engañando a todos los copropietarios.

6.1.3. Consultado el reglamento de la copropiedad demandada se colige que, tal y como se indicó en el título del análisis del caso concreto, en el artículo 20 del referido reglamento se acordó que para las asambleas ordinarias la convocatoria se realizaría con antelación no inferior a ocho días hábiles de la fecha de su realización. Frente a las reuniones de la asamblea general, establece el artículo 39 de la ley de propiedad horizontal lo siguiente:

“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 (...)” [subraya el despacho].

Del texto de la citada disposición se evidencia que la antelación para la convocatoria por un término no inferior a 15 días aplica para las reuniones de asamblea ordinaria, y en el *sub judice* la convocatoria a la asamblea objeto de discusión, y no obstante lo que señala el reglamento, se hizo con los días de antelación que correspondía, sin que se hubiese solicitado por alguno de los copropietarios suspensión o ampliación del término.

6.2. Se desarrollaron los puntos 4° y 5° del orden del día, sin el quórum señalado por la ley para tal efecto.

6.2.1. Señala el artículo 45 de la ley de propiedad horizontal, en relación con el quórum y mayorías que *“la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por*

lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión”.

De igual forma, contempla que ninguna decisión, a excepción a la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el edificio o conjunto.

En la asamblea general del 13 de febrero del año en curso, al momento de llamarse a lista y verificarse el quorum, se logró establecer en un 87.76% [con 11 de los 12 propietarios que conforman la copropiedad], esto es, un 37.76% más del cincuenta por ciento, se dio inició y, cuando se estaba agotando el punto 4º y 5º se retiró el 40.07% [5 propietarios] de los coeficientes, quedando en la asamblea el 47.69% [6 propietarios] es decir, menos del 50% del coeficiente, pero la mitad de los copropietarios asistentes; sin embargo quedó plenamente acreditado dentro del asunto, porque así lo confesó el propio demandante, lo siguiente:

- Las personas que se retiraron regresaron a los veinte minutos y continuaron participando en la asamblea.
- Al reintegrarse los disidentes no manifestaron su interés en disolver la asamblea, sino por contrario participaron activamente de las discusiones que se surtieron la misma, convalidando con su conducta que la misma siguiera desarrollándose normalmente.
- En relación con los dos referidos puntos [4 y 5], no se votó ninguna decisión ni se sometió a votación o aprobación.
- Respecto al Consejo de Administración [punto 4º del orden del día], uno de los disidentes, el demandante Carlos Vega, replanteó nuevamente el tema y, entre tanto, tuvo desarrollo el mismo.

- Respecto al informe de gestión, las personas que se reintegraron a la asamblea tuvieron la oportunidad de discutir y plantear temas de interés sobre dicha gestión, incluso votar respecto a temas como la conciliación con la sociedad que fungió como administradora de la copropiedad “Cima”.

A es te punto, debe tenerse presente que, la Corte Constitucional en la sentencia C-522 de 2002³, en la que al estudiar la constitucionalidad de algunas normas de la Ley 675 de 2001, sostuvo que, *“el coeficiente de propiedad se convierte en la forma óptima para medir de manera objetiva, proporcional y sobre todo específica las asignaciones porcentuales tanto de derechos y obligaciones de tipo económico como las enumeradas en el Capítulo V de la Ley 675 de 2001, cuando se trata de bienes inmuebles para vivienda, pero no puede considerarse como criterio para definir la participación los integrantes de una comunidad de copropietarios cuando se deben tomar todas las otras decisiones que pretenden reglamentar la vida colectiva, allí la regla debe ser un voto por cada unidad privada”*, esto, con el fin de garantizar y armonizar el principio de la democracia y *“la primacía de los derechos de las personas con el ejercicio del derecho de propiedad privada y sus atributos de dominio y disposición”*, pues no es lo mismo los derechos económicos que se derivan de la propiedad, con aquellas decisiones que afectan derechos fundamentales de las personas o definen las reglas para la convivencia.

Como ya se indicó, en el punto 4° y parte del 5°, en el orden del día, no se adoptó ninguna decisión, de lo cual da cuenta, además de los interrogatorios de las partes, el acta que se levantó en virtud a la asamblea, y se discutió con la comunidad aspectos relacionados con la legalidad del Consejo de administración, lo cual, según se informó por la parte demandada, ya se dirimió en una asamblea extraordinaria llevada a cabo en el mes de mayo del año en curso; tema y reunión que resultan del todo ajenos al asunto que nos convoca.

³ Corte Constitucional. M.P. Jaime Cordoba Triviño

No obstante, como ya se consignó, las personas ausentes se reintegraron a la asamblea y conformaron nuevamente el quorum por coeficiente necesario para adoptar las decisiones tanto de tipo económico, como políticas, sociales y convivenciales como la aprobación de la realización de un proceso de conciliación con CIMA para posteriormente definir la conducta a seguir, el informe contable de 2020, la votación del presupuesto del año 2021, la elección de la administradora y proposiciones y varios, contaron con el quorum legal para su deliberación, esto es, fueron adoptadas por más del 50% del quorum asistente, esto es, por el 47.69% y, si se acoge la interpretación mediante la cual se tiene que es voto nominal, se observa que de igual forma fueron 6 votos a favor y 4 en contra.

6.2.2. En torno al informe de gestión, se avizora que, de acuerdo con el artículo 51 de la Ley 675 de 2001, es el administrador quien tiene la obligación de presentar los informes respectivos a la asamblea de copropietarios, sin embargo, no están sometidos a aprobación, y cualquier irregularidad que se pueda predicar de éste, generan responsabilidad en cabeza del administrador, para lo cual el legislador previó otras acciones, pero no nulidad o ineficacia de las decisiones adoptadas en la asamblea, lo cual es predicable de otras causales esgrimidas por el demandante en torno a los demás deberes legales que, en su criterio, la administradora no cumplió, respecto a la presentación del estado financiero, informe contable de cara al presupuesto aprobado en asamblea ordinaria de 2020, presentación del presupuesto 2021, inversión de dineros, contratación, cierre del *shut*, etc.

6.2.3. Frente a la interpretación que se le debe dar a la votación [nominal o por coeficiente], la Corte Constitucional ha establecido que:

"14. Para el examen de constitucionalidad de la anterior disposición, es necesario tener en cuenta las decisiones previas de la Corporación, especialmente las adoptadas mediante las sentencias C-488 y C-522 de 2002. [...] Conforme al segundo, en las asambleas generales de los conjuntos o edificios destinados a vivienda sometidos al régimen de propiedad horizontal,

las decisiones de contenido no económico se adoptarán siguiendo la fórmula una unidad un voto, y sólo las que sí tienen tal contenido podrán tomarse por las reglas basadas en índices de copropiedad. [...] De esta manera, en cuanto la norma que ahora se acusa contiene reglas relativas a quórum y mayorías para deliberar y decidir en las reuniones de las asambleas generales de los conjuntos o edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal, reglas que se establecen acudiendo al coeficiente de copropiedad de cada propietario de unidades privadas, debe entenderse, conforme a lo decidido en la mencionada sentencia C-522 de 2002, que tales reglas, en las copropiedades destinadas a vivienda, sólo se aplican para la adopción de decisiones de contenido económico.

No obstante, en relación con las decisiones de contenido no económico en las copropiedades destinadas a vivienda, las reglas contenidas en el artículo que ahora se examina sigue teniendo aplicación en cuanto establece mayorías mínimas y máximas, pero ahora deben entenderse no referidas al índice de copropiedad, sino al número de votos emitidos, sobre la base de la fórmula "una unidad un voto". Es decir, donde la disposición contenida en el artículo 45 dice que el quórum para sesionar será "un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad", el condicionamiento introducido al parágrafo 2° del artículo 37 de la Ley 675 de 2001 por la Sentencia C-522 de 2002 impone entender que tal quórum deliberatorio se conformará con un número plural de propietarios de unidades privadas que represente por lo menos, más de la mitad de las unidades. Y donde el mismo artículo indica que la asamblea de copropietarios "tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión" debe entenderse que, tratándose de decisiones de contenido no económico en conjuntos o edificios destinados a vivienda, la mayoría decisoria se conforma con la mitad más uno de los votos correspondientes las unidades presentes o representadas en la reunión."⁴

En ese orden de ideas, en el caso *sub examine* puede predicarse que se presentó una situación *sui generis*, que impone un tratamiento especial en el presente asunto, pues, si bien no se contaba con el quorum establecido legalmente para tomar decisiones económicas [más del 50% de los coeficientes], caso en el que la asamblea debía disolverse y convocarse a una nueva asamblea que tendría el carácter de extraordinaria, ni tampoco para sesionar sobre cuestiones que atañen a temas de orden político, social o convivencial, cuando de las doce unidades que conforman la copropiedad, seis de ellas, esto es, la mitad, se hallaban representadas y presentes durante la discusión de los puntos en controversia, también, es cierto que, como se anotó en precedencia que:

⁴ C-738 del 11 de septiembre de 2002, M.P. Dr. Marco Gerardo Monroy Cabra.

- En desarrollo de los puntos 4 y 5, durante los 20 minutos que estuvieron ausentes los cinco propietarios, no se adoptó decisión de ninguna índole [económica, política o convivencial] que sea susceptible de ser nulitada.

- Los temas con posterioridad fueron ampliamente discutidos por los once de los doce copropietarios que conforman la propiedad horizontal, integrándose el coeficiente suficiente para tal efecto.

- Al reintegrarse los ausentes, no solicitaron la suspensión de la asamblea, por el contrario continuaron sesionando, participando y votando en desarrollo de los puntos del orden del día, convalidando tácitamente la misma.

- Lo relativo al consejo de administración fue un tema frente al cual, en la asamblea los copropietarios, incluso los ausentes, discutieron en “*asuntos varios*” y, además, tuvieron la oportunidad de sesionar y adoptar decisiones al respecto en una asamblea extraordinaria desarrollada en mayo del presente año.

Lo anterior, permite concluir a esta instancia judicial que no se encuentra configurada la causal alegada para declarar la nulidad del acta de asamblea ordinaria del 13 febrero de 2021.

6.3. Se prescindió del consejo de administración de forma ilegal.

Sobre el particular baste decir, en torno al Consejo de Administración dentro del Edificio Marugia P.H. que, si bien se dio la discusión en torno a la legalidad o no del mismo, también lo es que en dicha oportunidad simplemente se expuso la situación de dicho órgano respecto a la copropiedad, en donde los asistentes, esto es, siete unidades representadas legítimamente, acogieron lo establecido por el artículo 53 de la Ley 675 de 2001, en la que se previó que “*Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes*

privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados. En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal”.

Ahora, como el reglamento de propiedad horizontal adoptado mediante escritura pública 4492 del 30 de agosto de 2005, no contempla de manera expresa la constitución del Consejo de Administración para el Edificio Marugia P.H. no se estructura una causal de nulidad. En tal sentido, la causal esbozada por la parte actora no puede ser acogida.

6.4. A pesar de pertenecer al comité de verificación del acta, no le fue presentada para su firma, por ausentarse de la asamblea en el desarrollo de los puntos 4º y 5º del orden del día.

La conformación de una comisión o comité verificador del acta no es obligatoria, simplemente facultativo, como se desprende del artículo 47 de la Ley 675 de 2001, ya que no aprueban el acta. Ahora bien, en el presente caso se encargó a dos personas, una de ellas [el accionante], se ausentó en el desarrollo de los ítems 4º y 5º del orden del día, razón por la que se consideró que no era idónea para verificar su contenido, lo cual no se avizora inconsulto o arbitrario; por tanto, la falencia anotada no tiene la vocación para obtener la declaración de nulidad de lo decidido en la asamblea ordinaria realizada el 13 de febrero de 2021.

7. Para concluir, de cara a lo discurrido dentro de esta providencia, las irregularidades alegadas por el demandante carecen de asidero para declarar nula la decisión tomada por la asamblea ordinaria de copropietarios del Edificio Marugia P.H. el 13 de febrero de 2021, en la cual participó, pues, contrario a lo indicado por la parte actora, lo allí

acontecido y decidido estuvo ajustado a lo dispuesto en la Ley 675 de 2001 y, en lo pertinente, al reglamento de la copropiedad.

Y, en lo que guarda relación con los otros aspectos que se cuestionan frente a la gestión de la administradora, como ya se esbozó existen otros mecanismos y acciones a los cuales se puede acudir, no siendo la acción que nos convoca el escenario idóneo para debatir los mismos, como así se dejó planteado al momento de fijar el objeto del litigio en el asunto que nos convoca.

En consecuencia, se negarán las pretensiones de la demanda, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 365 del Código General del Proceso, se condenará en costas al demandante Carlos Alberto Vega Guerrero a favor del Edificio Marugia P.H., las cuales serán liquidadas por Secretaría en la forma y términos del artículo 366 *ejusdem*.

IV. DECISIÓN

En virtud de lo expuesto, el **JUZGADO ONCE (11) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D. C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: DENEGAR las pretensiones de la demanda instaurada por Carlos Alberto Vega Guerrero contra el Edificio Marugia P.H., por las razones expuestas en la parte motiva de la presente providencia.

SEGUNDO: DECLARAR, en consecuencia, la terminación del proceso y el archivo de las diligencias, una vez en firme esta decisión.

TERCERO: CONDENAR en costas al demandante a favor de la propiedad horizontal, las cuales serán oportunamente liquidadas por secretaría, incluyendo como agencias en derecho la suma de \$1.000.000,00.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,



MARÍA EUGENIA SANTA GARCÍA

Jueza

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá, D. C.

NOTIFICACIÓN POR ESTADO: La providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO No. 177 hoy 16 de noviembre de 2021

LUÍS ORLANDO BUSTOS DOMÍNGUEZ
Secretario