

REPÚBLICA DE COLOMBIA



Rama Judicial del Poder Público

**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá, D.C., quince (15) de agosto de dos mil veintitrés (2023)

**RADICADO No. 2021-00039**  
**PROCESO: VERBAL – IMPUGNACIÓN DE ACTAS**  
**DEMANDANTES: JOSÉ DEL CARMEN NIÑO RAMÍREZ y BLANCA HILDA FONSECA DE NIÑO**  
**DEMANDADO: EDIFICIO LOS MOLINOS PROPIEDAD HORIZONTAL**

En acatamiento a lo dispuesto en el artículo 278 numeral 2º del Código General del Proceso, que establece “**En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos: 1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez. 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar. 3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa**” (Subraya el despacho), procede el despacho a proferir **SENTENCIA ANTICIPADA** en este asunto, teniendo en cuenta que se cumple el supuesto normativo de no haber “**pruebas por practicar**”.

**ANTECEDENTES**

**DEMANDA:** JOSÉ DEL CARMEN NIÑO RAMÍREZ y BLANCA HILDA FONSECA DE NIÑO, actuando por medio de apoderado judicial, presentaron demanda contra **EDIFICIO LOS MOLINOS PROPIEDAD HORIZONTAL**, para que, previo el trámite dispuesto para el proceso **VERBAL** de **impugnación de actos o decisiones de asamblea**, se sentenciara acogiendo las siguientes

**PRETENSIONES:**

“**PRIMERA:** Que se declare la nulidad de las decisiones tomadas en la asamblea efectuada el 3 de diciembre de 2020, por haber sido vulneratorias de los derechos fundamental (sic) al debido proceso y de defensa tal como se relacionó en los hechos además por hacer actuaciones fuera de lo establecido por la ley.

**SEGUNDA:** Que se suspenda cualquier decisión mientras dura el trámite de la demanda.

**TERCERA:** Que se condene a las costas del proceso a la demandada”.

**FUNDAMENTOS FACTICOS:** En síntesis, la parte actora basó la demanda en los siguientes hechos:

1.- Que en la asamblea ordinaria de propietarios realizada el 3 de diciembre de 2020 se tomaron varias decisiones entre las cuales están, la aprobación al régimen interno de la asamblea de propietarios, elección de la comisión verificadora por la asamblea, se realizó el informe de los órganos de administración y control en los que

se aprobaron gastos realizados y se aprobaron los dineros que se van a recaudar a los copropietarios durante los meses del año 2021 y se presentaron estados financieros, entre otros.

2.- Que en cuanto a la convivencia en el Edificio demandado se les endilga a los demandantes malos tratos con los habitantes y empleados que conforman la copropiedad, sobre lo que no tienen pruebas y que no es verdad; que los presuntos casos de mala convivencia que se les atribuye tiene origen en la simulación de investidura de Sandra Barrera y Jorge Londoño, por cuanto estos no eran veedores de la Alcaldía Local de Usaquén y participaron en la asamblea donde dejaron supeditados a los demandantes a una sanción en caso de cualquier mal comportamiento.

3.- Que los demandantes son copropietarios y acorde con el art. 49 de la Ley 675 de 2001 pueden impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de propiedad horizontal.

4.- Que la convocatoria a la reunión ordinaria que se impugna no reunió las exigencias legales, toda vez que por la pandemia debía ser virtual y que los actores son personas de más de 80 años que no podían estar en la asamblea por cuidarse del covid 19 y al no participar en esa asamblea se les vulneró el debido proceso y derecho de defensa y de contera se configura la nulidad de todo lo actuado en la asamblea, incluida cualquier decisión que se haya adoptado; aunado a que el acta que se aporta con la demanda no lleva firma porque la administradora no la ha suscrito.

5.- Que la decisión adoptada en la reunión extraordinaria que se impugna se hizo sin tenerlos en cuenta, sin consultar los postulados de justicia y equidad que gobierna todo procedimiento, vulnerando el debido proceso y defensa.

6.- Que la demanda se presenta dentro de los 2 meses de producida la decisión impugnada.

### **ACTUACION PROCESAL**

**ADMISIÓN DE LA DEMANDA:** Mediante auto fechado 5 de marzo de 2021 se admitió la demanda y se ordenó correr traslado al extremo pasivo por el término de veinte (20) días.

El Edificio demandado se notificó el 18 de marzo de 2021 por aviso de conformidad con el art. 8 del Decreto 806 de 2020 (vigente para ese momento); quien dentro del término legal no contestó la demanda ni propuso excepciones.

**RECAUDO PROBATORIO:** En proveído del 1º de diciembre de 2021 se abrió a pruebas el proceso, se tuvieron como tales las documentales aportadas oportunamente; ninguna se decretó a favor de la pasiva en atención a que no ejerció su derecho de defensa; igualmente se indicó que **al no existir pruebas que practicar**, de conformidad con el artículo 278 numeral 2 del C.G.P. **se dictaría sentencia anticipada por escrito**, decisión frente a la que no hubo reparo.

Ingresó al despacho para dictar el fallo correspondiente.

## **CONSIDERACIONES**

### **PRESUPUESTOS PROCESALES**

En el presente asunto se estructuran los denominados presupuestos procesales necesarios para la conformación del litigio y la regular tramitación del proceso, pues el juzgado es competente para conocer de él, las partes tienen capacidad jurídica y procesal, y la demanda no reviste informalidad impeditiva para decidir sobre lo pedido. En esas circunstancias, y no existiendo vicio procesal que invalide lo actuado, la decisión será de fondo.

### **MARCO NORMATIVO**

La Ley 675 de 2001 dispone con relación a la impugnación de las decisiones de la asamblea de propietarios, que la misma es procedente cuando tales decisiones no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal.

**"ARTÍCULO 49. 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."

En cuanto a la **forma** y **época** en la que podrán tomar decisiones, señala el artículo 39 de dicha ley, que se reunirán por lo menos una vez al año en la **época** señalada en el reglamento de propiedad horizontal, en **forma ordinaria**, o en forma **extraordinaria** cuando sean convocados por el órgano respectivo (Administrador, Consejo de Administración, 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).

Para la toma de decisiones en reuniones **extraordinarias** ésta debe estar precedida de una **convocatoria** en la que se especifique el asunto sobre el que se deliberará y decidirá. Sin embargo, **la Asamblea podrá reunirse cualquier día y en cualquier lugar, sin convocatoria previa, si los participantes representan la totalidad de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, sin perjuicio de lo previsto en la presente ley, para efectos de mayorías calificadas,** conforme con los arts. 39 y 40 Ídem.

**Las decisiones** tomadas por la Asamblea se harán constar en **actas** firmadas por el presidente y el secretario de esta, conforme con el artículo 47 Ibídem.

Si tales decisiones son tomadas contraviniendo lo relativo a quórum y mayorías exigidas, **serán absolutamente nulas;** conforme a lo previsto en el artículo 45 de la Ley 675 de 2001:

**"ARTÍCULO 45. QUÓRUM Y MAYORÍAS.** Con excepción de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 41, 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 y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad <sic, texto repetido> representados en la respectiva sesión.

Para ninguna decisión, salvo 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. Las mayorías superiores previstas en los reglamentos se entenderán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada.

Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas." (Subraya el despacho).

### **CASO CONCRETO**

En este proceso se pretende que se declare la "nulidad" de las decisiones tomadas en la asamblea del Edificio demandado efectuada el 3 de diciembre de 2020, en reunión ordinaria, básicamente porque no se realizó de manera virtual y no pudieron asistir los demandantes y que al no participar en esa asamblea "se les vulneró el debido proceso y derecho de defensa y que de contera se configura la nulidad de todo lo actuado en la asamblea".

Del marco normativo reseñado en el capítulo anterior de esta providencia, se extrae que los **ACTOS** o **DECISIONES** de la **Asamblea que no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal**, pueden ser impugnadas por el administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados (art. 39 Ley 675 de 2001) y señala el art. 382 del C.G.P. que **"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"**.

Es decir, que para la prosperidad de las pretensiones en un proceso verbal de impugnación de actos o decisiones de Asamblea de edificio o conjunto residencial, deben cumplirse los **siguientes supuestos**: i) **que la decisión impugnada haya sido tomada por la Asamblea**, ii) **que sea impugnada por el administrador, el Revisor Fiscal o por los propietarios de bienes privados**, iii) **que la decisión sea impugnada dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo o a su registro si a ello hay lugar**, y iv) **que tal decisión no se ajuste a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal**.

Aplicando estos requisitos al presente asunto, se tiene:

**1. EN CUANTO AL PRIMER SUPUESTO:** es decir, i) **que la decisión impugnada haya sido tomada por la Asamblea**, se observa:

Según lo señalado en los hechos de la demanda la decisión impugnada y contenida en el acta del 3 de diciembre de 2020 fue tomada por la asamblea de

copropietarios del Edificio demandado, hecho que encuentra sustento en la documental acompañada a la demanda que contiene esa acta, por ende, se encuentra cumplido.

**2. EN CUANTO AL SEGUNDO SUPUESTO:** esto es, ii) **que sea impugnada por el administrador, el Revisor Fiscal o por los propietarios de bienes privados**, se tiene lo siguiente:

Esta demanda fue presentada por los señores JOSÉ DEL CARMEN NIÑO RAMÍREZ y BLANCA HILDA FONSECA DE NIÑO, quienes según certificado de tradición obrantes en el ítem 004 tienen la calidad de propietarios de bien privado en el Edificio demandado, es decir, que también se encuentra cumplido este supuesto.

**3. EN CUANTO AL TERCER SUPUESTO:** esto es, iii) **que la decisión sea impugnada dentro de los dos meses siguientes a la fecha del acto o a su registro si a ello hay lugar**, se indica lo siguiente:

En el caso de autos se observa que **este supuesto también se encuentra satisfecho**, pues los **dos meses** de que trata el inciso primero del art. 382 del C.G.P. para impugnar las decisiones de la asamblea contenida en el acta del **3 de diciembre de 2020**, no alcanzaron a transcurrir, pues la demanda se presentó antes del vencimiento de ese término, el **3 de febrero de 2020**, según acta de reparto vista en el ítem 003.

**4. EN CUANTO AL CUARTO** y último supuesto, es decir, iv) **que la decisión no se ajuste a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal**, se pasa a analizar si se encuentra o no cumplido.

Como ya se indicó, los demandantes solicitan que se declare la “**nulidad**” de las decisiones tomadas por la asamblea de copropietarios del Edificio demandado el 3 de diciembre de 2020, porque consideran que al no haberse realizado de manera virtual no pudieron asistir por la pandemia, por lo que se les vulneró el debido proceso, derecho de defensa y que, por ende, se configura la nulidad de todo lo actuado en esa asamblea.

El art. 45 de la Ley 675 de 2001 sobre QUÓRUM Y MAYORÍAS, señala en su inciso final que “**Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas.**”

Jurisprudencialmente se ha establecido que la **nulidad** de las decisiones de asambleas solamente se configura si **no** se cumple con el quórum y las mayorías establecidas para su adopción o que excedan esos límites.

Así, por ejemplo, en sentencia del 10 de febrero de 2022 la Sala Civil de Decisión del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, con ponencia del magistrado José Gildardo Ramírez Galindo, expediente No. 05001310300220200013501, se indicó que:

**“En el presente asunto, la parte demandante, pretendió en forma indiscriminada la declaratoria de *nulidad, ineficacia, inexistencia y/o la invalidez de las decisiones tomadas en la junta extraordinaria de***

***copropietarios del EDIFICIO PARK 42 celebrada el 18 de febrero de 2020 y que consta en el acta No. 21 y que como consecuencia de lo anterior, se dejen sin efectos las decisiones contenidas en dicha acta, desconociendo de paso, que el art. 190 del Código de Comercio, prevé que "las decisiones tomadas en una reunión celebrada en contravención a lo prescrito en el artículo 186 serán ineficaces; las que se adopten sin el número de votos previsto en los Estatutos o en las leyes, o excediendo los límites del contrato social, serán absolutamente nulas; y las que no tengan carácter general, conforme a lo previsto en el art. 188, serán inoponibles a los socios ausentes o disidentes". Lo anterior, teniendo en cuenta que no se individualizaron con el debido sustento fáctico. Para lo que interesa, según se indicó en el escrito de impugnación, se persigue es la nulidad de las decisiones, para lo cual es necesario advertir que ésta solo es posible predicarla contra los actos que se adopten sin la mayoría requerida, o excediendo los límites indicados en los estatutos."***

(Subraya este despacho)

En igual sentido se pronunció la Sala Única del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Santa Rosa de Viterbo, con ponencia de la magistrada Gloria Inés Linares Villalba, en providencia del 24 de julio de 2020, radicado 1575931030022018-00051-01, al señalar:

**"Así las cosas, teniendo en cuenta lo anterior, así como los reproches dirigidos a cuestionar la decisión de instancia, y precisando que la pretensión perseguida por la demandante en sede del litigio de origen, era la declaratoria de nulidad del Acta de Asamblea extraordinaria mencionada, es necesario en primer lugar recordar, que el art. 190 del Código de Comercio, prevé que "las decisiones tomadas en una reunión celebrada en contravención a lo prescrito en el artículo 186 serán ineficaces; las que se adopten sin el número de votos previsto en los Estatutos o en las leyes, o excediendo los límites del contrato social, serán absolutamente nulas; y las que no tengan carácter general, conforme a lo previsto en el art. 188, serán inoponibles a los socios ausentes o disidentes" (subrayado fuera de texto).**

**Significa lo expuesto, que si lo que se persigue es la nulidad, ésta solo es posible predicarla contra los actos que se adopten sin la mayoría requerida, o excediendo los límites del contrato social, razón por la cual era necesario estudiar cada una de las falencias anotadas por la actora, para establecer si se enmarcaban dentro de los mencionados supuestos.**

**En ese orden de ideas, comparte ésta Corporación las determinaciones del juez de instancia, pues la mayoría de irregularidades advertidas por el extremo activo, se dirigen contra la convocatoria realizada por la Junta de Vigilancia y la Revisora Fiscal para la Asamblea General Extraordinaria, olvidando la demandante que la pretensión perseguida en sede del litigio de origen, era la declaratoria de nulidad, pues los supuestos fácticos aducidos, tales como: *a) la convocatoria a la asamblea no cumplió con los requisitos normativos y estatutarios, dado que la solicitud no fue debidamente Radicado No. 1575931030022018-00051-01 13 sustentada, ni precedida de pruebas que la fundamentaran, b), que la convocatoria vulneró el debido proceso, pues allí se manifestaban irregularidades cometidas por miembros del consejo de Administración, sin que se allegaran pruebas de tal dicho, vulnerando el principio de presunción de inocencia, c) que no existieron***

*reuniones, deliberaciones, ni votaciones por parte de la Junta de vigilancia donde se debatieran las presuntas irregularidades de los consejeros, que soportaran la posterior convocatoria, d) que la convocatoria no estaba debidamente publicada, e) que dentro de la Convocatoria, fechada febrero 6 de 2018 para celebrarse el día 21 de Febrero de 2018 a las 6:00 p.m., en el orden del día no se estableció de manera clara y expresa la elección para revocar del Cargos a la hoy demandante EDNA DEL PILAR AGUDELO GUIO, lo mismo que a los otros tres consejeros destituidos, f)) que pese a que la solicitud de convocatoria fue negada por el Consejo de Administración de la Cooperativa, la revisora fiscal y la junta de vigilancia realizaron la asamblea, sin tener competencia para ello, g).que para realizar la convocatoria se pasó por alto que varias actas anteriores estaban sin aprobar, en nada se acompasan con las causales previstas en el artículo 190 ya citado, tocantes con las decisiones que se adopten sin el número de votos previstos en los estatutos o en las leyes, o excediendo los límites del contrato social, se itera, las aducidas, hacen referencia a presuntas irregularidades en los pasos previos a la realización de la asamblea, concretamente a su convocatoria”.*

Si bien es cierto dichos fallos aluden a normas del Código de Comercio estima este despacho que lo allí razonado es perfectamente aplicable a este asunto en atención a que particularmente el art. 190 de ese compendio que señala que **“las que se adopten sin el número de votos previstos en los estatutos o en las leyes, o excediendo los límites del contrato social, serán absolutamente nulas”** guarda similitud con el art. 45 de la Ley 675 de 2001 que dispone que **“Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas”**, norma que hace referencia al quórum y mayorías necesarias para adoptar las decisiones.

En ese entendido se pasa a analizar si las causas en que se finca la pretensión de **nulidad** tienen relación directa con el quórum o mayorías previstas para adoptar la decisión impugnada y si se trasgredió.

Los demandantes reprochan, como ya se indicó, que al no haberse realizado la asamblea de manera virtual no pudieron asistir por la pandemia, por lo que se les vulneró el debido proceso, derecho de defensa y que, por ende, se configura la nulidad de todo lo actuado en esa reunión de asamblea.

De lo anterior, inmediatamente se advierte que el fundamento de la nulidad pretendida no guarda relación con el número de propietarios requeridos para sesionar, sino que aluden a presuntas irregularidades que no tienen la virtud de anular la decisión, como fue lo solicitado en la demanda.

Por tanto, como indica la última providencia citada **“la mayoría de irregularidades advertidas por el extremo activo, se dirigen contra la convocatoria realizada..., en nada se acompasan con las causales previstas en el artículo 190 ya citado, tocantes con las decisiones que se adopten sin el número de votos previstos en los estatutos o en las leyes, o excediendo los límites del contrato social, se itera, las aducidas, hacen referencia a presuntas irregularidades en los pasos previos a la realización de la asamblea, concretamente a su convocatoria”**.

Obsérvese que no se mencionó en la demanda si se vio afectado el quórum o las mayorías requeridas para adoptar las decisiones del acta impugnada y mucho menos se demostró.

De lo expuesto se colige que no saldrá avante la pretensión de nulidad y tampoco puede el despacho hacer un estudio más profundo de las presuntas irregularidades por ser irrelevantes, toda vez que no conducirían a la prosperidad de la única pretensión esgrimida, vale decir, la de nulidad, por lo ya expuesto y porque debe atenderse el principio de **CONGRUENCIA DE LA SENTENCIA** que obliga al Juzgador a que el fallo esté “**en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda**” acorde con el artículo 281 del C.G.P.

En consecuencia, se sentenciará NEGANDO las pretensiones de la demanda y no se condenará en costas por no aparecer causadas.

### **DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO** de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **RESUELVE:**

**PRIMERO: NEGAR** las pretensiones de la demanda, por las razones expresadas en la parte considerativa de este fallo.

**SEGUNDO: NO CONDENAR** en costas por no aparecer causadas.

**TERCERO: ARCHIVAR** el expediente una vez quede en firme esta providencia.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

**WILSON PALOMO ENCISO**  
**JUEZ**

NA

Firmado Por:  
Wilson Palomo Enciso  
Juez Circuito  
Juzgado De Circuito  
Civil 012  
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **27b660b8276d9726a1b1f94f67f61881dec3a066f933ec934a422a03f36265de**

Documento generado en 15/08/2023 03:31:13 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**