

REPUBLICA DE COLOMBIA
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
 JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá D.C., Diecinueve (19) de abril de dos mil veintiuno (2021)

<i>Proceso:</i>	<i>Verbal (Impugnación de Actas)</i>
<i>Demandante:</i>	<i>Adriana Vélez Beltrán.</i>
<i>Demandado:</i>	<i>Edificio Cedritos</i>
<i>Radicación:</i>	<i>1100131030201800281-00</i>
<i>Asunto:</i>	<i>Sentencia</i>

Agotadas las etapas procesales pertinentes procede el Despacho a emitir la decisión que defina la instancia dentro del presente proceso.

ANTECEDENTES

La señora **Adriana Vélez Beltrán**, mayor de edad, vecina y domiciliada Bogotá, inició demanda en contra del **EDIFICIO CEDRITOS**, entidad legalmente constituida y debidamente representada, para que previo el trámite respectivo, se hicieran las siguientes declaraciones y condenas:

PRIMERO. - Declarar la nulidad del Acta de la Asamblea Ordinaria, por violar el reglamento de propiedad horizontal del Edificio.

SEGUNDA. - *“Ordenar al Consejo de administración actual, detener o abstenerse de tomar decisiones y de avalar continuación de contrato de prestación de servicios para la toma de decisiones de la administración, hasta tanto haya una resolución favorable a ellos, esto con el fin de resolver la situación jurídica del Edificio.”*

Como supuestos de hecho, en los que fundamenta sus pretensiones, refiere los que a continuación resume el Despacho, de conformidad con inciso final del artículo 280 del Código General del Proceso, así:

1º.- La demandante es propietaria del apartamento 201 del Edificio Cedritos Plaza PH, ubicado en la calle 138 No. 10-A-28 de Bogotá.

2°.- El 13 de marzo de 2018, algunos propietarios mediante derecho de petición, solicitaron a la Administradora y al Consejo de Administración, se pusiera en su conocimiento los balances, inventarios, presupuesto de gastos, cuentas y demás documentos, actividad que no se cumplió, como se describe formalmente en el pliego documental entregado para la convocatoria de la asamblea ordinaria de copropietarios 2018 a celebrarse el 17 de marzo de 2017.

3°.- Teniendo en cuenta lo dicho en el punto anterior, se presentó una tutela que correspondió al Juzgado 4° civil municipal cancelación indicada, el Administrador del Conjunto y el actúa, por el incumplimiento con el estatuto de la propiedad horizontal del Edificio Cedritos Plaza, específicamente sobre la normatividad referida y transcrita en el hecho 4.

4°.- Para que se llevara el buen cumplimiento de la asamblea era necesario que la administración respondiera los interrogantes sobre el presupuesto del año 2017 y como no respondieron estas inquietudes, no era viable y conducente la realización de la asamblea, por lo que se visualizan impedimentos legales para su ejecución, por asuntos pertinentes de competencia, aprobación del presupuesto de 2017 estipulados en el No. 7 de la convocatoria para asamblea ordinaria del 17 de marzo y para proyectar el presupuesto para el 2018.

5°.- Convocada la Asamblea mencionada del 17 de marzo, la misma no podía sesionar, teniendo en cuenta que hubo una omisión de atender el coeficiente de copropiedad para ejercer el *quorum* como cumplimiento legal, el procedimiento no se hizo por porcentaje por coeficiente, sino por unidades “cantidades de apartamento”, como consta en la grabación de la asamblea y no como consta en el acta, es claro que *“existe una manipulación, tergiversación y exclusión de temas reales en el acta”*.

6°.- Instalada la asamblea, el apoderado del apartamento 201, también se pronuncia textualmente manifestando que, de dar inicio a la misma, se debe tener en cuenta que el coeficiente está por encima de cualquier reglamento, además que, el reglamento también lo exige y todo lo que se decida en la asamblea va a ser

inexistente, haciendo la administración caso omiso y continuando con la asamblea.

7°. – Durante el desarrollo de la asamblea la demandante, por intermedio de su apoderado, impugnó y objeto cada uno de los puntos tratados en la asamblea, advirtiendo en la misma los errores que se estaban cometiendo en materia legal, pero hicieron caso omiso.

8°. – Durante la asamblea, los asistentes incurrieron en falencias como: no haber llamado a lista a los propietarios, en la página número uno colocan engañosamente la columna de coeficientes, sin la debida sumatoria porcentual de aplicabilidad a esta operación matemática, tratando de hacer doble interpretación o generar ambigüedad en el concepto de ley, así mismo, como verificadora de acta y apoderada del apartamento 101, señora Maribel Rodríguez, no se sabe si presentó un supuesto poder, en razón a que en el audio y video el titular del apartamento 101, señor Héctor Cárdenas, quien también estaba asistiendo le delegó en ese momento el poder, para darle cabida a esta persona a la reunión.

9°. – María Eugenia Holguín, no es propietaria, es la primera vez que participa como apoderada legítima del apartamento 203, se nombra como verificadora del acta y la eximen para tenerla en cuenta y recogerle la firma para, posiblemente, evitar observar este documento antes de ser publicado. Así mismo, se aprueba un incremento de la cuota de expensas comunes, sobre un indicador porcentual que no está avalado por el reglamento, por otra parte, la administradora eximió presentar para aprobar el proyecto de inversión del 2018, sin justa causa, eximiendo alinear y proyectar de lo que va a hacer con dicho presupuesto para esta vigencia, aduciendo que es reducido el monto y que se realizaron de acuerdo a la fuente de ingresos; se realiza un procedimiento errado para la elección de Consejo de Administración, postulando a personas que no son propietarias, por lo que existen denuncias en curso en el 2017, sobre delitos de falsedad Personal en documento privado, a una de estas personas que se hacían pasar por propietarias, otra por violación ilícita de comunicaciones al impedir comunicación; los señores PABLO BALLESTEROS, MARIBEL RODRÍGUEZ y CRISTIAN HERNÁNDEZ, no son propietarios, el comité de convivencia está

integrado por personas que tienen el mismo cargo en el consejo de administración (dos cargo al mismo tiempo), la administración se ha negado a entregar el acta No. 50, de la cual solo publican dos hojas, la página uno y la página 7, vulnerando el derecho a conocer el contenido.

Admitida la demanda, la demandante la reformó para precisar en sus pretensiones que se debe declarar la nulidad del acta de asamblea ordinaria del 17 de marzo de 2018 y la del 20 de marzo de 2019, por violar el reglamento de propiedad horizontal, reforma que fue inadmitida en providencia de 17 d julio de 2019 para que se formularan debidamente las peticiones a lo cual se accedió, quedando como única que se declarará la nulidad del acta de la asamblea del 17 d marzo de 2018 y 30 de marzo de 2019, por violación al reglamento de propiedad horizontal.

Admitida la reforma de la demanda, en providencia de 5 de agosto de 2019, notificado el Conjunto demandado quien no la contesto.

Trabada así la relación jurídico-procesal se citó para la audiencia de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso, la cual se agotó debidamente, se fijó el litigio, se practicó interrogatorio a la señora demandante, se realizó el control de legalidad y se decretaron las pruebas solicitadas por la actora, teniendo en cuenta que la parte demandada, no contestó la demanda y tampoco asistió a esta audiencia inicial, y se señaló fecha para la diligencia de Instrucción y Juzgado.

En esta última audiencia, se practicaron las pruebas y se dispuso correr traslado para alegar, derecho del cual hizo uso únicamente la parte actora quien señaló que hacía un resumen de la demanda, para lo cual afirmó que hubo incumplimiento y violación del reglamento de propiedad horizontal y de la ley 675 de 2001, por parte de la demandada, que, en la asamblea del 17 de marzo de 2017, se violó el numeral 4°. Del artículo 49 del reglamento, ya que no se puso en conocimiento de los copropietarios los balances y demás documentos pertinentes, por lo que habría un impedimento legal por incompetencia de la administradora y, además, la asamblea de eta fecha, no podía sesionar ya que al atender el coeficiente que debía ser del 51%, lo que realmente hizo

fue tener en cuenta la unidades de propiedad, que el coeficiente está por encima del reglamento, adicionalmente, se objetaron todas las decisiones de la asamblea, se pidió la verificación de los podres, se solicitó copia del acta pero solamente se entregó por medio de una acción de tutela, en el Consejo de administración y en el Comité de Convivencia, se encuentran las mismas personas, finaliza diciendo que existen denuncias en curso desde el año 2017, por los delitos de falsedad personal y en documento privado, también por violación ilícita de comunicaciones y ocultamiento de documentos privados y públicos.

CONSIDERACIONES

1. Los presupuestos necesarios para la correcta formación del litigio se hallan cumplidos plenamente, y no se observa ningún motivo de nulidad que invalide la actuación, por lo que compete a este Juzgado emitir pronunciamiento de fondo.

2. Para resolver es importante señalar que la impugnación de actos o decisiones de asambleas, juntas directivas o de socios, tiene como finalidad que las decisiones adoptadas en las reuniones realizadas en un dominio diferente al social, o que no hayan sido convocadas debidamente o que se hayan tomado con un *quórum* diferente al previsto para ello, se declaren ineficaces; y las que se adopten sin el número de votos previstos en los estatutos o en las leyes o excediendo los límites del contrato social se prediquen nulas.

Téngase en cuenta que la doctrina ha referido que esta acción pretende ser un mecanismo de protección para los accionistas, y de preservación de la ley y los estatutos. Sus causales se circunscriben, de manera taxativa, a las previstas en el artículo 190 del Código de Comercio, en concordancia con el artículo 897 *ibídem* que dispone: “Cuando en este Código se exprese que un acto no produce efectos, se entenderá que es ineficaz de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial.”.

Dicho de otra forma, la impugnación de los actos de asambleas, juntas directivas o de socios puede pretender tres efectos: (i) La inexistencia; (ii) La nulidad absoluta; y (iii) La inoponibilidad; cada uno de estos efectos tiene causas específicas; así, las decisiones en

asambleas o juntas de socios serán inexistentes cuando contravengan lo establecido en el artículo 186 del Código de Comercio; son absolutamente nulas cuando se adopten sin el número de votos previsto en los estatutos o en las leyes, o excediendo los límites del contrato social; y, son inoponibles a los socios ausentes o disidentes las decisiones que no tengan carácter general, conforme a lo previsto en el artículo 188 *ibidem*.

Las pretensiones de la demanda se han concretado a que se declare la nulidad de las Asambleas Generales ordinarias de propietarios del Edificio Cedritos Plaza Propiedad Horizontal, celebradas los días 17 de marzo de 2018 y 30 de marzo de 2019, por violación del reglamento de propiedad horizontal y la ley 675 de 2001, nada más, esto es, ni siquiera se depreca una consecuencia.

A la Asamblea General de Propietarios está atribuida la facultad decisoria y para ello requiere que se encuentren presentes para las deliberaciones y votaciones un determinado número de propietarios, pues sólo bajo tal presupuesto los acuerdos o decisiones que adopte la asamblea tienen validez, adicionalmente la convocatoria a la misma, debe ceñirse a lo que consagran los estatutos o reglamento de propiedad horizontal.

Pero la asamblea tiene limitado el ámbito de sus decisiones a los asuntos que le son de su competencia, de tal suerte que cuando se sale del ámbito de sus atribuciones estatutarias surge la invalidez de las decisiones.

Vista la finalidad que pretende el actor con la formulación de su demanda y los principios generales relacionados con la nulidad que se ha formulado, el Despacho concreta enseguida los presupuestos de la pretensión impugnatoria cuando la decisión se tilda de inválida.

Según la actora existe nulidad porque se violó el reglamento en el artículo 49 numeral 4º que consagra las funciones de la administradora, además que no se atendieron los coeficientes sino la unidad de propietarios, no se verificaron los poderes, no ha existido rendición de cuentas, existe varias denuncias penales desde el año de 2017 respecto de los delitos de falsedad personal y en

documento privado, violación ilícita de comunicaciones y ocultamiento de documentos.

Sentados los anteriores principios se precisa establecer si ciertamente se omitió tener en cuenta el reglamento de propiedad horizontal en la convocatoria a la Asamblea General ordinaria de los copropietarios del Edificio Cedritos Plaza y en desarrollo de la asamblea llevada a cabo el 17 de marzo de 2018 y 38 de marzo de 2019.

Lo primero que observa el Despacho es que, si bien en el escrito de demanda, en el capítulo de prueba, se anuncia como tales, en los numerales 10 y 11, la escritura de la sociedad o estatutos de la copropiedad y la escritura de Constitución de Propiedad horizontal, es lo cierto que, revisado el expediente, no aparece ninguno de estos documentos que se dice fueron anexados. Esta deficiencia es responsabilidad de la parte que debió aportar todos y cada uno de los documentos necesarios y pertinentes para promover la acción y, si bien eventualmente existe responsabilidad en el despacho, por no haber inadmitido la demanda, ninguna de las partes del proceso lo advirtió.

No obstante, conforme a las pruebas regular y oportunamente allegadas y practicadas, se observa fácilmente el fracaso de las pretensiones de la demanda, como quiera que no se demostraron los supuestos de hecho de la misma.

En efecto, no obra evidencia de que los poderes sean adulterados o que no se hayan conferido legalmente, tampoco que quienes acudieron a la asamblea no estuvieran autorizados para participar en representación de algunos propietarios, así mismo, no está demostrado que el *quorum* no correspondía al requerido para la realización de la asamblea y que no se atendió el coeficiente sino las unidades de vivienda.

Respecto a que no se tuvo en cuenta el coeficiente y si las unidades de vivienda y, por lo mismo, el reglamento no puede estar por encima de la ley, debe decirse que, si ello fuera cierto, que no se puede apreciar por la falta del reglamento de propiedad horizontal, de todos modos, es situación jurídica que no se puede debatir y, mucho menos, decidir en este proceso. Vale decir, si el reglamento

no está de acuerdo con la ley 675, otro es el camino jurídico para lograr la anulación o inaplicación del reglamento, pero mientras el mismo se encuentre vigente, es obligatorio su cumplimiento por parte de todos los copropietarios.

De otra parte, sucedo lo mismo con relación a las denuncias penales que se dicen se encuentran en curso desde el año 2017, no hay prueba de ello, y también estas situaciones jurídicas y fácticas no son materia de este proceso y no inciden en el desarrollo y convocatoria de la asamblea, son delitos que debe ser investigados, tramitados y juzgados por las autoridades competentes. Así las cosas, estas “irregularidades” no pueden ser una razón para declarar la nulidad del acta.

Nótese que la normativa nada dice respecto de un análisis de fondo de la decisión adoptada, pues su impugnación se circunscribe a un estudio puramente formal, tanto en su preparación como en su desarrollo, razón por la cual en este proceso corresponde determinar si la convocatoria cumplió el trámite para la celebración de la reunión y si en su ocurrencia las decisiones adoptadas se acogieron con el quórum requerido, sin transgredirse norma imperativa, sin que se haya adoptado por una persona absolutamente incapaz y sin que ello conduzca a la existencia de objeto y causa ilícitos.

Por último, debe decirse con respecto a la reforma de la demanda, la cual se hizo para incluir una nueva pretensión como fue que se declarara la nulidad del acta de asamblea del 30 de marzo de 2019, que dicha reforma no debió ser aceptada si en cuenta se tiene que la apoderada de la demandante no tenía poder para ello, ya que el poder que obra a folio uno (1) del expediente solamente la faculta para que la “...represente y defienda y defienda mis legítimos derechos e intereses, frente a la impugnación del acta de fecha 17 de marzo de 2018” (Se ha subrayado).

Por lo anterior, como se anunció en líneas anteriores, se denegarán las pretensiones de la demanda y se condenará en costas a la parte demandante.

En consideración a lo expuesto en las líneas que preceden, **el Juzgado Trece Civil del Circuito de Bogotá**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley

R E S U E L V E:

1º) **NEGAR** las pretensiones de la demanda, por las razones anotadas.

2º) **CONDENAR** en costas a la parte demandante. Líquidense por Secretaría, incluyendo como agencias en derecho, la suma de \$1'000.000.00.

3º.) Archívese el expediente. -

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



GABRIEL RICARDO GUEVARA CARRILLO
Juez