

JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., Cinco (5) de noviembre de dos mil veintiuno (2021)

Agotado el trámite propio de la instancia, se procede a dictar la sentencia que en derecho corresponde

A N T E C E D E N T E S

La señora **GLADIS LUCIA CORTES CARDOSO**, mayor de edad, vecina y domiciliada Bogotá, inició demanda en contra del **CONJUNTO CIPRÉS DE CASTILLA II**, Entidad con domicilio en esta, legalmente representada, para que previo el trámite respectivo, se hicieran las siguientes declaraciones y condenas:

PRIMERO. - Declarar la nulidad de, las decisiones adoptadas en la Asamblea Extraordinaria de la propiedad horizontal Ciprés de Castilla II, realizada el ocho (8) de junio de 2019.

SEGUNDA. - Que se decrete la suspensión provisional del acto impugnado, *“por violación a las disposiciones invocadas en la Ley 675 de 2001.”*

Teniendo en cuenta que las partes ya conocen y se han referido expresamente a los hechos en los que se fundamentan las pretensiones, el Despacho, simplemente hará una pequeña alusión a los mismos, así:

1°.- Que la demandante tiene la calidad de copropietaria del Conjunto demandado, se citó a una Asamblea extraordinaria para el día 8 de junio de 2019, indicándose el orden del día, transcribiendo todo el desarrollo de la asamblea.

2°.- Que conforme al artículo 49 de la ley 675 de 2001, el revisor fiscal y los propietarios de viene privados, podrán impugnar la decisiones de la asamblea de copropietarios.

3°.- Que los puntos del orden del día no fueron sometidos a discusión, que el punto 4. fue presentado para su discusión en reunión del 16 de marzo de 2019 y en esta reunión no se contempló, ni aprobó nombrar un nuevo Consejo de Administración, uno de los integrantes de la comisión verificadora del acta, no es propietario de ningún bien privado, se aprobó una cuota extraordinaria, se actualizó el Manual de Convivencia, los Asambleístas desconocieron el mandato que aprobó la asamblea

del 16 de marzo de 2019, al tratar y aprobar puntos del orden del día que no fueron propuestos ni aprobados.

Admitida la demanda, notificado el Conjunto demandado, dentro del término de traslado guardó silencio, es decir, no contestó la demanda.

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 y se señaló fecha para la diligencia de Instrucción y Juzgado.

En esta última audiencia, se practicaron las pruebas decretadas y se presentaron los alegatos de conclusión, y, por lo mismo, se procede a dictar la sentencia que en derecho corresponde.

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 decisiones tomadas en la reunión de Asamblea Extraordinaria de la Propiedad Horizontal Ciprés de Castilla, que se efectuó el 8 de junio de 2019 y que se decrete la suspensión del Acto impugnado, por violación del reglamento de propiedad horizontal y la ley 675 de 2001, nada más, esto es, ni siquiera se depreca una consecuencia, sencillamente se pide la suspensión de dicho acto.

Tratándose de la Impugnación de Acta de asamblea, tal como quedó fijado el litigio en la primera audiencia, debe recordarse que según el artículo 49 de la Ley 675 de 2001, las decisiones de la asamblea general de propietarios que no se ajusten a las previsiones legales o al reglamento de la propiedad horizontal, pueden ser impugnadas dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta, asunto que debe tramitarse por “*el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen*”, esto es, mediante proceso verbal de conformidad con el artículo 382 el Código General del Proceso, antes artículo 421 del Código de Procedimiento Civil.

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 la actora 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.

Aunque la demanda es muy confusa ya que no se menciona concretamente en que consiste la violación del reglamento de propiedad horizontal o la inobservancia de la ley 675 de 2001, puede decirse que existe reparos al nombramiento de la comisión verificadora del acta, a la aprobación de una cuota extraordinaria, a la actualización del Manual de convivencia y a la inhabilidad para ser elegido, con lo que se predica que se violó el reglamento y la ley.

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 Conjunto Ciprés de Castilla II, en desarrollo de la asamblea extraordinaria llevada a cabo el 8 de junio marzo de 2019.

Lo primero que observa el Despacho es que con la demanda no se acompañaron los estatutos de la copropiedad ni la escritura de Constitución de Propiedad horizontal. 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, los testimonios que rindieron los señores Samuel Martínez Rodríguez (en la demanda se solicitó el testimonio del señor Samuel Marques Rodríguez), Jorge Arturo Hernández López y María Aurora Rubio Torres, no hicieron manifestación alguna con respecto a la violación del reglamento o de la ley de propiedad horizontal, en desarrollo de la Asamblea Extraordinario del 8 de junio de 2019, es más ninguno de ellos estuvo presente hasta la finalización de la reunión. La señora Aurora afirmó que no asistió y, por lo mismo desconoce las irregularidades, ella se queja de que no le aceptaron un poder y que le impusieron una multa su

inasistencia; dice no saber nada de las irregularidades, porque firmó la asistencia, pero se retiró de la Asamblea y el señor Samuel Martínez Rodríguez, señala que leyó una carta y luego se retiró de la reunión y que fue multado por su inasistencia. En resumen ellos solamente hicieron referencia a que la reunión no se puede convocar para contestar derechos de petición, tampoco para aprobar presupuestos y modificar las normas de convivencia.

Es claro que la convocatoria se hizo de conformidad con el reglamento de la copropiedad, se puso en conocimiento de la Asamblea un orden de día que fue debidamente aprobado, se verificó el *quórum*, esto es, el desarrollo de la reunión de copropietarios se surtió debidamente.

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, según las versiones de los testigos, ellos conocieron el acta de la Asamblea, la misma fue publicada en la Cartelera, y si en el orden de día se incluyeron algunos temas con los que no se está de acuerdo, ello de suyo no vicia de nulidad las decisiones de la Asamblea, para ello debieron solicitar la modificación del orden del día, pidiendo que se excluyeran los puntos con los que no estaban de acuerdo, pero no es este el escenario jurídico para debatir un orden del día aprobado por la asamblea extraordinaria. 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 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

RESUELVE:

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