

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D. C., diciembre nueve (9) de dos mil veintiuno (2021).

Radicación 11001 3103 022 2019 00255 00

ASUNTO

Sentencia anticipada (art. 278 num. 2 C. G. del P.).

Decide el Despacho lo que en Derecho corresponda respecto de la demanda de impugnación de actos de asamblea impetrada por BERTHA INÉS BALLÉN PATIÑO mediante apoderado judicial, en contra de la AGRUPACIÓN DE VIVIENDA CASTILLA RESERVADO P.H.

ANTECEDENTES

I. Hechos de la demanda.

1. El día 24 de febrero de 2019 se llevó a cabo la Asamblea General Ordinaria de Propietarios del la Agrupación de Vivienda Castilla Reservado P.H.

2. Entre las decisiones tomadas el día de la asamblea, se eligió al consejo de administración para el periodo de 2019- 2020 por el procedimiento de planchas.

3. Así, la elección entre las planchas presentadas podía llevarse a cabo por medio del sistema de votación o cuociente electoral.

4. El revisor fiscal indujo en error a los asambleístas para que eligieran el sistema de votación, a pesar de ser el sistema de cuociente electoral el único que garantiza el derecho de las minorías a tener participación.

5. Las personas elegidas para conformar el consejo de administración no cumplían con los requisitos establecidos por la

Ley y el reglamento interno de la copropiedad, para ostentar dicho cargo.

6. Todas las irregularidades expuestas, conllevan a anular dicho acto, por cuanto van en contravía del artículo 76 del reglamento interno de la copropiedad.

II. Pretensiones de la demanda

A razón de lo anterior, el demandante solicita:

1. Se declare la nulidad de la decisión adoptada por la asamblea general ordinaria de copropietarios, llevada a cabo el día 24 de febrero de 2019, únicamente en relación con el punto de “Elección del Consejo de Administración, periodo 2019-2020”.

2. Se imponga condena en costas a la parte demandada.

TRÁMITE PROCESAL

I. Admisión de la demanda

Mediante auto del 22 de mayo de 2019¹, el Despacho admitió el y ordenó dar traslado de la misma a la parte demandada.

II. Excepciones de mérito².

“Legalidad de la elección del consejo de administración elegido el 24 febrero de 2019 con motivo de asamblea general de la agrupación de vivienda castilla reservado”:

Manifiesta el apoderado de la copropiedad que la elección del consejo de administración se llevó a cabo conforme a los lineamientos establecidos por el reglamento interno de la propiedad horizontal.

En ese mismo sentido, resaltó que, todos los miembros que se posesionaron en los respectivos cargos del consejo, cuentan con los requisitos establecidos por el mencionado reglamento para el ejercicio de sus funciones.

¹ Pdf 02 pág. 27

² Pdf 02 pág. 297 a 311

“Adopción de mecanismos idóneos al interior de la Agrupación de Vivienda Castilla Reservado para verificar la legalidad de la elección de los miembros del Consejo”:

Luego de relatar las razones por las cuales se debió cambiar el consejo a de administración anterior, resaltando que de él hacía parte el apoderado judicial de la demandante, indicó que el sistema de planchas para elegir al nuevo consejo de administración fue decidido por la mayoría de los asambleístas.

“Ausencia de buen derecho en las pretensiones de la demanda”:

En esta excepción, el apoderado actor hizo referencia a dineros que están pendientes por ejecutar, y resalta que la plancha de la cual era parte la aquí demandante fue derrotada por una mayoría abrumadora.

III. Traslado de las excepciones³:

Dentro del término otorgado de traslado, la parte actora guardó silencio.

CONSIDERACIONES

Convéngase en admitir que concurren los requisitos procedimentales para emitir una decisión de fondo válida: pues se acredita la competencia de esta Agencia Judicial para conocer del asunto; la relación procesal se ha constituido en legal forma, pudiéndose predicar capacidad de las partes; además que el libelo de demanda se presentó con el lleno de las formas legales; y no se observa vicio en la actuación, surtiéndose el proceso con las ritualidades del caso. Por tanto, no existe impedimento procesal para fallar de fondo. 99.900

Problema jurídico:

Considera el Despacho que el problema jurídico a desatar se circunscribe en establecer **(i)** si las partes cuentan con legitimación en la causa, tanto por activa como por pasiva, para ser parte de este proceso, de superarse lo anterior **(ii)** determinar si la elección del consejo de administración es una decisión que se encuentra viciado

³ Pdf 02 pág. 320

de nulidad, de cara a lo establecido por el artículo 49 de la Ley 675 de 2001, en concordancia con el reglamento interno de la copropiedad demandada.

Caso concreto:

1. Descendiendo sobre el sub lite, encuentra el Despacho que está acreditada la legitimación en la causa por pasiva del demandado, por cuanto se está impugnando una decisión proferida en la asamblea general de propietarios, llevada a cabo por dicha propiedad horizontal.

A distinta conclusión se llega respecto de la demandante Bertha Inés Ballén Patiño, por cuanto no acredita la calidad de administradora, revisora fiscal o propietaria de un bien privado, así en consecuencia no se acredita la legitimación en la causa por activa.

Téngase en cuenta que, conforme al artículo 49 de la Ley 675 de 2001, *“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.”* (subrayado fuera del texto), de lo anterior se desprende que únicamente las personas allí descritas son las facultadas por el legislador para impugnar este tipo de actos.

Es claro que la demandante no es administradora ni revisora fiscal de dicha copropiedad, ni aduce ostentar alguno de esos cargos. Por el contrario, presenta su demanda indicando que es propietaria del apartamento 336 ubicado en el interior 5 de la Agrupación de Vivienda Castilla Reservado P.H., sin que hubiese allegado prueba idónea que acredite su calidad de propietaria del inmueble.

Aunado a lo anterior, se resalta que a pesar que en la contestación a la demanda se reconoció como cierta dicha calidad de propietaria, esa declaración tampoco puede ser tomada en cuenta como una confesión por parte de la demandada, que eventualmente habilitaría a la actora para ejercer el derecho reclamado, por cuanto la manifestación allí plasmada no cuenta con los requisitos del artículo 191 del Código General del Proceso, en especial con los previstos en los numerales 1 y 3 de la norma indicada.

Al respecto, obsérvese que, por un lado, la entidad demandada no tiene el poder dispositivo sobre el derecho real del inmueble en cuestión, y por otra parte, para la acreditación de propiedad de un predio la ley exige otro medio de prueba, en este caso, el título y el modo.

En conclusión, dado que la demandante no acredita por medio de prueba idónea la calidad de propietaria de alguno de los inmuebles que forman parte de la copropiedad demandada, carece de legitimación en la casusa por activa para impetrar la presente acción.

2. No obstante lo anterior, y en gracia de discusión, aun de admitir la calidad de propietaria de la demandante, las pretensiones están llamadas al fracaso.

La Ley 675 de 2001 establece las reglas por las que se han de regir las copropiedades, entre ellas, la aplicación de dos tipos de sanciones: la nulidad, que se configura cuando las decisiones son adoptadas en contravención a lo prescrito en el artículo 45 *ejusdem* (es decir, atinentes al quórum y a las mayorías), y la ineficacia, en los eventos previstos en los artículos 42 y 43 (cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto en el..." mencionado artículo 43).

Vale la pena evocar los hechos que alega la actora como constitutivos de nulidad:

Hechos constitutivos de nulidad, antes de la votación por la elección del consejo de administración del periodo 2019-2020:

- a) El revisor fiscal indujo en error a los asambleístas para elegir el sistema de votación y no el sistema de cuociente electoral.
- b) Dicha elección del sistema a adoptar, se realizó levantando la mano y realizando un "paneo" sin utilizar el dispositivo electrónico entregado a cada copropietario para votar.
- c) Se debió elegir el sistema de cuociente electoral, dado que dicho sistema es el único que protege el derecho de las minorías a ser elegidas.

Hechos constitutivos de nulidad, luego de la elección del consejo de administración.

- a) Varias de las personas elegidas no son propietarias, ni reposan los poderes otorgados por los propietarios.
- b) Igualmente, varios de los elegidos no se encontraban a paz y salvo por todo concepto con la administración.

Bajo los anteriores postulados indica la demandante que se incumplió el artículo 76 del reglamento interno de la propiedad horizontal aquí demandada, y de igual forma se transgrede el 53 de la Ley 675 de 2001 y el 40 de la Constitución Política.

2.1. Para mayor claridad en el tema de estudio, se procede a transcribir el artículo 76 del reglamento interno de copropiedad Agrupación de Vivienda Castilla Reservado P.H., no sin antes resaltar que la Ley 675 de 2001 otorga a los copropietarios amplias facultades para hacer su reglamento interno, siempre entre los parámetros de la Ley y la Constitución.

“ARTÍCULO 76. INTEGRACIÓN Y FORMA DE ELECCIÓN. Anualmente la Asamblea General de Copropietarios elegirá por el procedimiento de planchas, por el sistema de votación y/o cuociente electoral, al Consejo de Administración, los cuales deberán ser propietarios o mandatarios de personas titulares del dominio de unidades privadas.

*Los miembros o personas que integran el consejo de administración deberán encontrarse a paz y salvo por todo concepto ante la Administración y no podrán presentar antecedentes disciplinarios ante la comunidad; serán elegidos para períodos de un (1) año reelegibles con la finalidad de que exista continuidad en las obras y programas desarrolladas en la comunidad. **PARÁGRAFO:** El consejo de administración estará integrado por siete (7) miembros activos y dos (2) suplentes numerados; luego de ser elegidos, procederán entre ellos y de acuerdo con sus facultades, a la distribución de los siguientes cargos: Presidente, Vicepresidente, tesorero, secretario y vocales. Los suplentes se posesionarán numeradamente del cargo en el evento en el que alguno de los miembros activos se retiré o sea destituido por continuas faltas, así mismo a partir de este momento se hará acreedor a el incentivo que para estos cargos autorice la asamblea de Copropietarios.”*

2.2. En ese contexto, frente al primer punto de inconformidad expuesto “1. a)”, no se observa en el video que el revisor fiscal hubiese inducido en error a la asamblea para que eligiese el sistema de votación, por el contrario, lo que se divisa en el video es que, el revisor fiscal toma la palabra e indica que por el sistema de cuociente electoral pueden elegirse personas de distintas planchas, frente a lo que los asambleístas manifiestan su inconformidad. Así, él les indica que hay otra forma que es el sistema de votación, en el cual se elige solo una plancha ganadora y los cargos del consejo se reparten entre las personas de esa plancha, siendo el sistema de votación el avalado por la comunidad.

Cabe resaltar que el mismo revisor fiscal manifestó que la elección se debía realizar por cuociente electoral, dado que según la interpretación que él le daba al reglamento era esa la única forma de elección; no obstante, lo cierto es que ese cuerpo normativo regula ese asunto de manera disyuntiva que la elección del consejo de administración se realizará “por el procedimiento de planchas, por el sistema de votación y/o cuociente electoral”.

Además, por si fuera poco lo expuesto, luego de elegido el sistema de votación y previo a aplicarlo, tomó la palabra el señor Jairo Suarez⁴ quien dijo que se iba a aplicar el sistema de cuociente electoral, a lo cual de nuevo los asambleístas expusieron su malestar con dicho sistema, y paso seguido se ratificó el sistema de votación.

En consecuencia, no se observa ninguna inducción a error sobre el sistema de elección del consejo de votación, por el contrario, quedó confirmado que los asambleístas eligieron libre e informadamente dicho sistema.

Frente al siguiente punto de inconformidad “1. b)”, no se observa que el método elegido para definir el sistema a adoptar para la elección (votación o cuociente electoral), estuviese prohibido por el reglamento, ni que el mismo establezca que las votaciones deban hacerse necesariamente con dispositivo electrónico, es más, dentro del material probatorio allegado no se observa que se hubiese establecido método alguno para la contabilización de los votos. Así, el “paneo” no luce contrario al reglamento ni a la ley, y tampoco constituye el vicio denunciado.

⁴ Min 7:53 de la asamblea, DVD 4

Es más, de la simple observación del video se logra ver claramente que la mayoría de los assembleístas levantó la mano y estuvo de acuerdo con el “sistema de votación” para llevar a cabo la elección de los consejeros.

Ahora, el abogado actor indica que el sistema de votación elegido viola los derechos de las minorías, siendo el sistema de cuociente electoral el apropiado para proteger los derechos de dichas personas, y trae a colación la sentencia T 717 de 2004, en la que se estudio un caso en el que se amparó el derecho de participación por cuanto la elección de los consejeros de administración se realizó por el sistema de votación y no por el de cuociente electoral. No obstante, es de aclarar que, (i) las tutelas tienen efectos inter partes, y (ii) en esa oportunidad la Corte Constitucional tomó tal determinación, al concluir que se encontraba probado que el reglamento interno de esa copropiedad sólo establecida como método de elección el sistema de cuociente electoral, el cual resguarda de mejor forma los derechos de las minorías. Así, lo que se protegió fue el apego a la normativa interna, aunado al hecho que el sistema establecido por el reglamento era más garantista de los derechos de las minorías.

No obstante, en ningún momento de la sentencia referida se dejo sentado que para la elección de los consejeros de administración no era posible utilizar el sistema de votación, si así se encontraba estipulado en el reglamento interno -como aquí ocurre-, es más, no se adujo en ningún momento que no fuesen validas las elecciones realizadas por las mayorías (sistema de votación).

Siguiendo, respecto de las inconformidades resumidas en el punto “2.” de esta sentencia, obsérvese que, según se desprende del artículo 76 invocado, una cosa es ser elegido para formar parte del consejo de administración y otra distinta es formar parte del consejo de administración.

Adicionalmente, se advierte que cada una de las personas elegidas y posesionadas, según el acta del 27 de marzo de 2019⁵, que da cuenta de la designación de los cargos, cumple con los requisitos exigidos por el reglamento.

⁵ Pdf 02 pág. 173

Valga indicar que, el Despacho no se referirá a la señora Rosa Helena Cruz, por cuanto no aparece su firma en el acta de designación, y al regirse este asunto por los principios del derecho privado debe obrar en la mencionada acta la firma de cada una de las personas que se obligan a asumir dicho cargo, así a falta de este requisito no se comprueba la voluntad de dicha persona en hacer parte efectivamente del consejo de administración.

Una vez aclarado lo anterior, se expondrá uno por uno los miembros del consejo y las pruebas que sustentan el cumplimiento de los requisitos establecidos para ser parte del tan mencionado consejo de administración:

Daniel Ricardo Gómez (presidente): no se demostró que contara con antecedentes disciplinarios, se observa que esta al día con la administración conforme al estado de cuenta certificado por el revisor fiscal⁶ allegado con la demanda, que también fue corroborado con la contestación, igualmente obra certificado de libertad y tradición⁷ que prueba su calidad de dueño del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C- 1691773.

Julio Cesar Arce (vicepresidente): no se demostró que ni él ni su poderdante contaran con antecedentes disciplinarios, se observa que esta al día con la administración conforme al estado de cuenta certificado por el revisor fiscal⁸ allegado con la demanda, que también fue corroborado con la contestación, igualmente obra poder⁹ otorgado por Olga Cecilia Rojas, quien según el certificado de libertad y tradición¹⁰ es dueña del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C- 1681861.

José Ángel Nieto (tesorero): no se demostró que contara con antecedentes disciplinarios, se observa que esta al día con la administración conforme al estado de cuenta certificado por el revisor fiscal¹¹ allegado con la demanda, que también fue corroborado con la contestación, igualmente obra certificado de libertad y tradición¹² que acredita su calidad de dueño del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C- 1690129.

Fernando Acuña (secretario): no se demostró que contara con antecedentes disciplinarios, se observa que esta al día con la administración conforme al estado de cuenta certificado por el

⁶ Pdf 01 pág. 209 a 210

⁷ Pdf 02 pág. 239 a 244

⁸ Pdf 01 pág. 209 a 210

⁹ Pdf 02 pág. 210

¹⁰ Pdf 02 pág. 211 a 215

¹¹ Pdf 01 pág. 209 a 210

¹² Pdf 02 pág. 229 a 234

revisor fiscal¹³ allegado con la demanda, que también fue corroborado con la contestación, igualmente obra certificado de libertad y tradición¹⁴ donde consta que es dueño del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C- 1681826.

Elizabeth Agudelo (vocal): no se demostró que contara con antecedentes disciplinarios, se observa que esta al día con la administración conforme al estado de cuenta certificado por el revisor fiscal¹⁵ allegado con la demanda, que también fue corroborado con la contestación, igualmente obra certificado de libertad y tradición¹⁶ donde consta que es dueña del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C- 1690107.

José Vicente Guarnizo (vocal): no se demostró que contara con antecedentes disciplinarios, se observa que esta al día con la administración conforme al estado de cuenta certificado por el revisor fiscal¹⁷ allegado con la demanda, que también fue corroborado con la contestación, igualmente obra certificado de libertad y tradición¹⁸ donde consta que es dueño del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C- 1681920.

Juan Trujillo (vocal): no se demostró que ni él ni su poderdante contaran con antecedentes disciplinarios, se observa que esta al día con la administración conforme al estado de cuenta certificado por el revisor fiscal¹⁹ allegado con la demanda, que también fue corroborado con la contestación, igualmente obra poder²⁰ otorgado por Miryam Trujillo Cedeño, quien según el certificado de libertad y tradición²¹ es dueña del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C- 1682545.

Jorge Salgado (vocal): no se demostró que contara con antecedentes disciplinarios, se observa que esta al día con la administración conforme al estado de cuenta certificado por el revisor fiscal²² allegado con la demanda, que también fue corroborado con la contestación, igualmente obra certificado de libertad y tradición²³ donde consta que es dueño del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C- 1682551.

¹³ Pdf 01 pág. 209 a 210

¹⁴ Pdf 02 pág. 203 a 208

¹⁵ Pdf 01 pág. 209 a 210

¹⁶ Pdf 02 pág. 225 a 228

¹⁷ Pdf 01 pág. 209 a 210

¹⁸ Pdf 02 pág. 235 a 238

¹⁹ Pdf 01 pág. 209 a 210

²⁰ Pdf 02 pág. 216

²¹ Pdf 02 pág. 217 a 219

²² Pdf 01 pág. 209 a 210

²³ Pdf 02 pág. 220 a 224

De esta forma queda demostrado que todos los miembros electos para el consejo de administración cumplieron con los requisitos establecidos por el reglamento interno para hacer parte de dicho ente.

Conclusión:

Conforme a todo lo expuesto, dado que la demandante carece de legitimación en la causa para demandar el acto recurrido, y en gracia de discusión, no se acreditaron causales que viciaran la decisión impugnada, no queda otro camino que negar las pretensiones y condenar en costas a la demandante (num. 1 art. 365 C. G. del P.).

DECISIÓN

En armonía con lo expuesto, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, el Juzgado Veintidós Civil del Circuito de Bogotá D.C., **RESUELVE:**

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda.

SEGUNDO: CONDENAR en costas a la parte demandante. Téngase como agencias en derecho la suma de 3 s.m.m.l.v. Líquidense por Secretaría.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:

Diana Carolina Ariza Tamayo

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 022

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Código de verificación: **afb11354d6cfabbe809910f7474c4dfd489e1fc89ab47f4c2bf4cd97ec1b9b99**

Documento generado en 08/12/2021 09:52:53 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>