

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CUARENTA Y NUEVE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., dieciséis de noviembre de dos mil veintiuno.

RADICADO: 11001-31-03-010-2014-00630-00

Agotado el trámite de la instancia, se procede a dictar sentencia escrita dentro del proceso declarativo de impugnación de actas de asamblea promovido por FELIX GALVIS GALVIS, contra EDIFICIO CENTRO COMERCIAL 21.

ANTECEDENTES

1. Mediante libelo incoatorio FELIX GALVIS GALVIS, con citación y audiencia del EDIFICIO CENTRO COMERCIAL 21, solicitó como peticiones principales, declarar la nulidad de las decisiones adoptadas en la Asamblea de Extraordinaria de Copropietarios del edificio demandado que se celebró el día 26 de julio y 30 de julio de 2014, por incumplimiento del Reglamento de Copropiedad y la Ley 675 de 2001, en cuanto la convocatoria para la primera reunión no se encuentra firmada por ningún convocante, citándose como tal "Los copropietarios", sin firma alguna ni se presentó lista de los copropietarios convocantes, siendo contraria a lo reglado por el artículo 39 de la ley 675 de 2001, en la medida en que no se especificó cuáles los motivos urgentes o imprevistos para citar a la asamblea, pues se convoca para elegir consejo de administración y revisor fiscal sin explicación alguna. Se desconoce la asamblea general de copropietarios realizada el 11 de abril de 2014 donde se designó el consejo de administración y revisor fiscal. No se comunicó a los propietarios, no reuniéndose el quorum necesario, no se levantó acta, ni presentaron lista de asistencia.

2. Ante la carencia del quorum, en segunda convocatoria citan a asamblea extraordinaria para el 30 de julio de 2014, sin dar cumplimiento al artículo 39 y parágrafo 1° de la ley 675 de 2001, al no citarse a asamblea

extraordinaria como lo manda la Ley, pues se requiere junto con la convocatoria una lista de los propietarios morosos, que no se anexó, se nombra como miembro del Consejo de Administración y presidenta de este a Luz Estella Rodríguez Sánchez por el local 103, quien no es propietaria de este, igualmente a Nicolás Duque por los parqueaderos, quien tampoco es propietario, lo que igualmente acontece con respecto de Ricardo Quintero Tibazosa y Carlos Arcila.

En consecuencia, reclama que se declare que las decisiones allí adoptadas no surtan ningún efecto jurídico.

3. En lo medular, fundó sus pedimentos en que las convocatorias a la asamblea extraordinaria de copropietarios no cumplieron con los requisitos consagrados en el artículo 39 y su parágrafo 1° de la ley 675 de 2001 como los contenidos en el reglamento de copropiedad.

4. Admitida la demanda por el JUZGADO 10 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C., mediante auto del 19 de enero de 2015 y notificada la pasiva la misma guardó silencio, sin proponer medio defensivo alguno.

5. mediante proveído del 28 de marzo de 2019, adoptado en la audiencia celebrada, se decretó la nulidad de lo actuado a partir inclusive del folio 86, esto es la notificación efectuada a la parte demandada por las irregularidades presentadas en la misma y, se le tuvo por notificada por CONDUCTA CONCLUYENTE (fl. 181 cd.1), decisión la que fue confirmada mediante auto del 17 de julio de 2020, proferida por la Sala Séptima de Decisión Civil del Honorable Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C., sin que la pasiva dentro de la oportunidad correspondiente hiciera pronunciamiento alguno, guardando silencio.

6. Mediante auto del 10 de mayo de 2021, se decretaron las pruebas solicitadas por las partes, realizándose la audiencia del 4 de agosto de 2021, en la que se prescindió de la recepción de los testimonios decretados por la inasistencia de los deponentes, declarándose precluida la etapa probatoria y se recepcionaron los alegatos de conclusión de las partes en la celebrada el 20 de octubre de 2021; alegatos en los que las partes mantienen

sus posiciones, esgrimida la una, parte activa en el libelo de la demanda y la pasiva cuestiona las pruebas alegando la improcedencia de la acción, no obstante no haber propuesto medio defensivo alguno.

CONSIDERACIONES

1. Los presupuestos procesales se encuentran acreditados en el presente proceso, y no se observa causal de nulidad que pueda invalidar la actuación, ni impedimento para proferir la decisión de fondo que en derecho corresponda.

2. Problema jurídico. Determinar si los actos previos desarrollados por la demandada, en la consecución de los actos propios asambleístas, constituyen una desviación en los requerimientos legales dispuestos sea por el reglamento de copropiedad o por la ley, para lo cual, previamente se verificará si la prueba en tal sentido, allegada por la parte interesada, se puede considerar a la luz de su contenido y forma.

Es sabido que con la acción de impugnación de actos de asambleas se busca controlar la legalidad de las decisiones adoptadas en dichos órganos de las entidades constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal, e invalidar aquellas que no se ajusten tanto a la ley como al reglamento correspondiente.

3. El primer reparo formulado en la demanda consiste en la forma como se llevó a cabo la convocatoria de los copropietarios de la Propiedad Horizontal, para la asistencia a la ASAMBLEA EXTRAORDINARIA citada para el 26 de julio de 2014, señalando que la misma no se encuentra firmada por ningún convocante ni se presentó lista de copropietarios convocantes. Además, en la convocatoria no se especifica cuáles son los motivos urgentes o imprevistos, pues el objeto es elegir consejo de administración y revisor fiscal.

Además, no se envió comunicación a los copropietarios, pues la mayoría tienen arrendados sus locales y no están en la copropiedad.

Finalmente, no se completa el quorum, no existe acta de tal reunión ni presentaron lista de asistencia a la asamblea.

Se denuncian como vulnerados los estatutos – reglamento de propiedad horizontal y la ley 675 de 2001.

4. En la segunda convocatoria citan a asamblea extraordinaria para el 30 de julio de 2014, sin cumplirse lo señalado en el artículo 39 y párrafo 1° de la ley 675 de 2001.

5. En este escenario y partiendo del principio que la parte demandada dentro de las dos (2) oportunidades que tuvo para presentar su defensa, guardó silencio, siendo ello un indicio grave en su contra, hemos de atemperar las documentales allegadas con el libelo de la demanda, dentro de las que se cuentan las copias simples del REGLAMENTO DE COPROPIEDAD contenido escritura pública 3025 del 29 de septiembre de 2003 otorgada en la Notaría 36 del Círculo Notarial de Bogotá D.C., las que cobran relevancia en el sublite y por lo tanto, si bien no fueron cuestionadas, veamos hasta donde emerge de estas su valor probatorio:

La Propiedad Horizontal está conformada por un grupo de bienes inmuebles con un ingreso y salida común de los copropietarios, lo cual se convierte en requisito para someterse al Régimen de Propiedad Horizontal.

Por regla general un conjunto de propiedades, construidas o por construirse, que determinen someterse al Régimen de Propiedad Horizontal regulado por la Ley 675 de 2001, debe constituirse mediante la solemnidad de Escritura Pública que, posteriormente, inscribirá en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados del lugar donde se encuentre ubicado el edificio o conjunto que se ha de someter a la misma, para que tenga efectos ante terceros y surja la persona jurídica.

El Título constitutivo de la Propiedad Horizontal es la misma Escritura pública de constitución como Propiedad Horizontal – P.H., en la que se delimita el contenido jurídico de las copropiedades donde se hace la identificación del propietario, el nombre con el que se distingue el edificio o conjunto, se especifica el terreno por su nomenclatura, área y linderos,

indicando el título de adquisición y el respectivo folio de matrícula inmobiliaria; se determinan cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo con sus planos, se hace la descripción del edificio, servicios e instalaciones comunes, de los bienes de dominio particular y locales (si la copropiedad es mixta), las servidumbres que la benefician como las que la perjudican, los coeficientes de propiedad, los módulos de contribución de cada inmueble, y los estatutos que regularán la administración, los derechos y obligaciones entre los copropietarios.

La Escritura de constitución de la Propiedad Horizontal también debe incluir la destinación que se le dará a los bienes de dominio particular que conforman el edificio o conjunto, ajustada a urbanística vigente, especificar la construcción y los requisitos para la seguridad y salubridad de la misma. (art. 3° Ley 675 de 2001). A las voces del artículo 4° de la ley 675 de 2001, ***“Un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley.”***

Deviene de lo anterior, que para acreditar la existencia de la propiedad horizontal se debe aportar el CONTRATO SOLEMNE, siendo un documento *ad substantiam actus*, por lo que no es posible suplirlo con otra prueba, en este caso copias simples como lo prevé el artículo 256 del Código General del Proceso (antes 264 del C.P.C.), puesto que, debió allegarse el documento en original o copia debidamente autenticada como lo señala el artículo 253 del C.P.C. hoy 245 del C.G. del P., dada la solemnidad del mismo.

Por lo tanto, no es dable tener como prueba la copia simple allegada por la actora contentiva del reglamento de propiedad horizontal y por lo tanto impera la negativa de las pretensiones en cuanto al incumplimiento del reglamento de propiedad horizontal al no haberse demostrado el mismo.

6ª. Así las cosas, hemos de analizar si la convocatoria para la realización de la asamblea extraordinaria se efectuó con la observancia de lo normado en la Ley 675 de 2001.

Establece el artículo 37 de la ley 675 de 2001, que la asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en la ley y en el reglamento de propiedad horizontal, señalando que las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto.

Establece el inciso 2° del artículo 39 de la Ley en mención que: *"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.**"* (Resaltado no es del texto).

Previendo en sus párrafos 1° y 2° que *"Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este.*

PARÁGRAFO 2o. *La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes."*

Asu turno el numeral 1° del artículo 51 de la ley 675 de 2001, indica que, dentro de las funciones del administrador, se encuentra la de: *"Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias..."*

7ª. Se evidencia de las pruebas documentales aportadas por la parte demandante, no existe prueba en contrario, que se realizó la "PRIMERA CONVOCATORIA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS" citada para el día 26 de julio de 2014 (al parecer: dado que en la circular de convocatoria no se indica el año, sino se refiere al <presente año>, pero en su

parte final se aduce que se realizó una reunión el 19 de julio de 2014 en los pasillos del edificio).

Tal convocatoria no reúne las exigencias consagradas en el inciso 2° del artículo 39 de la ley 675 de 2001, pues no fue efectuada por **“...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...”**, dado que se limita en el aparte final de la convocatoria a señalar *“(Por solicitud escrita de los mismos en reunión hecha por los propietarios del día 19 de julio de 2014 en los pasillos del edificio)”* pero no se determinó quienes son los copropietarios que convocan ni sus coeficientes de copropiedad, para así determinar la legitimación ni los derechos de los posibles convocantes, como tampoco se acreditó la solicitud escrita anunciada en el aviso de convocatoria.

Se evidencia de lo anterior, que, si la primera de las convocatorias se encuentra viciada, obviamente no se podía realizar la segunda, aún si en ésta se hubiere completado el quorum decisorio, pues la segunda, esto es la convocada para el día 30 de julio de 2014 que, si bien fue dentro de los términos señalados en el artículo 41 de la ley 675 de 2001, es consecuencia de la primera de ellas y, por ende, ineficaz de pleno derecho.

8ª. En este orden de ideas, se concluye que efectivamente la convocatoria efectuada para la reunión extraordinaria de copropietarios de la propiedad horizontal denominada como EDIFICIO CENTRO COMERCIAL 21 citada para el día 16 de julio de 2014 y por contera la convocada para el día 30 del mismo mes y año, se encuentran viciadas de nulidad al no observarse en su convocatoria las ritualidades propias de la Ley 675 de 2001 y por ende ineficaces las decisiones tomadas en las mismas, aspecto sorbe el que han de tener prosperidad las pretensiones de la demanda.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CUARENTA Y NUEVE CIVIL DEL CIRCUITO BOGOTÁ, D.C.**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: ACOGER PARCIALMENTE las pretensiones del líbello de la demanda y en consecuencia, se **DECLARA LA NULIDAD** y por ende quedan sin efectos las decisiones tomadas en las reuniones de copropietarios efectuadas con fundamento en la convocatoria realizada para la reunión extraordinaria de copropietarios de la propiedad horizontal denominada como EDIFICIO CENTRO COMERCIAL 21 citada para el día 16 de julio de 2014 y por contera la convocada para el día 30 del mismo mes y año, al no efectuarse las mismas con la observancia de lo normado por la Ley 675 de 2001, como fue analizado en precedencia.

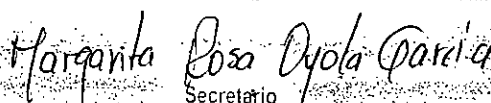
SEGUNDO: La copropiedad demandada deberá adoptar las medidas necesarias para, convocar dentro de los términos y en la forma legal una nueva asamblea general de copropietarios, donde se subsanen las falencias que motivaron la nulidad de las decisiones tomadas en las asambleas descritas en el numeral anterior.

TERCERO. Advertir a la accionada que no podrá ejecutarse ni reproducirse los actos aquí invalidados, ni tendrán efectos retroactivos ni a futuro.

CUARTO. SIN COSTAS de esta instancia al no aparecer causadas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


HERMAN TRUJILLO GARCÍA
JUEZ

JUZGADO CUARENTA Y NUEVE CIVIL DEL CIRCUITO	
Secretaría	
Notificación por Estado	
La providencia anterior se notificó por anotación en estado N° <u>143</u> fijado	
Hoy 17 NOV 2021	a la hora de las 8:00 A.M.
 Secretario	