

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO TRANSITORIO

Bogotá, D.C., treinta (30) de julio del año dos mil veinte (2020).

Radicado: 11001 3103042 **2013 – 00773** 00
Proceso: Impugnación de Actas de Asamblea
Demandantes: Ana Rocío Mora Rojas y Álvaro Briceño Gutiérrez
Demandado: Edificio Condominio Carrera 12 – PROPIEDAD
HORIZONTAL.
Asunto: SENTENCIA

Practicada la diligencia de instrucción y juzgamiento según los lineamientos del artículo 373 del Código General del Proceso dentro de la cual se escucharon las alegaciones de las partes, cumplido el trámite propio de la instancia, sin advertir informalidad alguna que invalide lo actuado, procede el despacho a proferir la sentencia que en derecho corresponda al presente asunto, para lo cual tendrá en cuenta los siguientes:

1.- Antecedentes

Mediante escrito que fuera debidamente presentado, los señores Ana Rocío Mora Rojas (q.e.p.d) y Álvaro Briceño Gutiérrez, presentaron demanda contra el Edificio Condominio Carrera Doce - Propiedad Horizontal, con domicilio en esta ciudad, para que mediante los trámites del Proceso Abreviado de Impugnación de Actas se hagan las siguientes declaraciones y condenas:

“PRIMERA: Declare absolutamente nula el acta No. 022 de fecha 5 de enero de 2013, de presunta “reunión de asamblea ordinaria de

propietarios del EDIFICIO CONDOMINIO CARREA 12 P.H.”, suscrita por el señor ANDRÉS JOSÉ VILLA POLO, como presidente y ANGÉLICA OSPINA, como Secretaría, y de todos y cada uno de los actos y decisiones contenidos en la citada acta Declarar la nulidad de las decisiones contenidas en el acta.

SEGUNDA: Declare absolutamente nula el acta de junta No. 034 de la misma fecha enero 5 de 2013 de presunta “reunión del Consejo de Administración” del Edificio Condominio Carrera Doce Propiedad Horizontal, suscrita por la señora ANGÉLICA OSPINA, como presidente y el señor MICHELL SÁENZ RAMÍREZ como secretario, y de todos y cada uno de los actos y decisiones contenidos en la referida acta.

TERCERA: Disponer la suspensión de los mencionados actos de decisión por ser violatorios de la ley 675 de 2001 y el Reglamento de Copropiedad del Edificio Condominio Carrera Doce P.H.

CUARTA: Comunicar la medida de suspensión de las actas afectadas de nulidad, a la Alcaldía Local de Santa Fe de esta ciudad para que se abstenga de expedir certificación alguna a nombre del señor Delio Leonardo Toncel Gutiérrez, como representante legal del Edificio Condominio Carrera Doce P.H., mientras se tramita y resuelve la presente impugnación de actas.

QUINTA: Disponer la suspensión de la venta del apartamento 002 de propiedad del Edificio demandado, ordenada ya probada en el ata No. 022 de la reunión de asamblea ordinaria de propietarios efectuada el 5 de enero de 2012, en el numeral 13 de proposiciones y varios.

SEXTO: Condenar en costas y agencias en derecho a los demandados...”

La parte demandante soportó sus pretensiones en los hechos que a continuación se resumen:

Refirió que, el Edificio Condominio Carrera Doce P.H., fue constituido en propiedad horizontal mediante escritura pública No. 8.633 de 20 de diciembre de 1987, corrida en la Notaría 6ª del Círculo de Bogotá, bajo el amparo de la Ley 182 de 1948.

Después de historiar situaciones irregulares en la administración del Edificio, alude que existen dos facciones de copropietarios, uno de ellos, conformado por Álvaro Briceño Gutiérrez, José Jairo Arenas Franco y

Ludairne Grajales, el otro, un grupo de disidentes formado por Delio Leonardo Toncel Gutiérrez y Germán Alonso Aldana, creando una administración paralela cuyas decisiones fueron objeto de anulación por no tener la calidad de tal, sin embargo, mediante acta de asamblea ordinaria No. 015 del 13 de enero de 2007, este grupo designó como administrador de la copropiedad al señor Delio Leonardo Toncel Gutiérrez¹.

Afirma que la nueva administración de facto², no obtuvo la certificación de la Alcaldía Local, pues ante la dualidad de actas la autoridad se abstuvo de realizar ese trámite, sin embargo, el señor Delio Leonardo Toncel Gutiérrez usurpando el cargo de representante legal del edificio inició procesos ejecutivos contra los propietarios de los apartamentos que no lo acompañaron en su disidencia, así como una suerte de denuncias penales.

Que en el año 2010 fue elegido administrador de la copropiedad el señor José Jairo Arenas Franco, pero por sentencia del 16 de julio de ese año, dentro del proceso radicado 2009 – 0326, el Juzgado 73 Civil Municipal Piloto de Oralidad de esta ciudad, ordenó a la Alcaldía Local de Santa Fe certificar al señor Delio Leonardo Toncel Gutiérrez.

Señala que, si bien la justicia ordinario resolvió certificar al señor Delio Leonardo Toncel Gutiérrez, como representante legal del Edificio Condominio Carrera Doce, no era menos cierto que esa actuación fue revocada mediante sentencia de tutela del 3 de febrero de 2011, proferida por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá - Sala Civil, que declaró sin valor ni efecto alguno toda la actuación surtida dentro del proceso radicado 2009-0326, adelantado ante el Juzgado 73^o Civil Municipal Piloto de Oralidad de esta ciudad.

Sostuvo que la Alcaldía Local de Santa Fe inscribió al señor Delio Leonardo Toncel Gutiérrez como representante legal y administrador del Edificio Condominio Carrera Doce Propiedad Horizontal, en

¹ El señor Germán Alonso Aldana León, ejerció la administración de la copropiedad por el período comprendido entre el 14 de enero de 2006, hasta el 14 de enero de 2007, siendo relevado por Delio Leonardo Toncel Gutiérrez.

² El señor Delio Leonardo Toncel Gutiérrez abogado de profesión y su esposa Martha Sánchez Mateus igualmente abogada, presentaron acciones de tutela en contra de la Alcaldía Local de Santa Fe, tendientes a que se le certificara como representante legal del Edificio Condominio Carrera 12.

cumplimiento de la sentencia proferida el 16 de julio de 2010 por el Juzgado 73 Civil Municipal Piloto de Oralidad, pero al ser declarada sin valor ni efecto alguno en virtud del amparo otorgado, el acto administrativo de reconocimiento corrió la misma suerte, luego el señor Toncel Gutiérrez, abogado de profesión, carecía de legitimación para citar a la reunión de asamblea de propietarios y, por este motivo, el contenido del acta impugnada resulta nula de nulidad absoluta así debe ser declarado en sentencia que le ponga fin a la presente demanda.

La Actuación.

1.- Presentada la demanda, por reparto correspondió su conocimiento al Juzgado 42º Civil del Circuito de esta ciudad³, subsanadas algunas inconformidades y reunidos los requisitos legales fue admitida mediante auto del 11 de julio de 2014 (folio 416), en donde se ordenó la notificación al extremo pasivo, negándose la medida provisional deprecada, por cuanto no se indicó de manera concreta cuál era el perjuicio grave causado a los demandantes con la decisión cuestionada que, ameritara su decreto.

2.- Notificada la Copropiedad demandada, a través de apoderado judicial, quien dio respuesta al libelo introductorio solicitando denegar las súplicas del libelo por ser improcedentes y presentó excepciones previas las cuales se resolvieron en forma desfavorable por auto del 20 de noviembre de 2018, proferido por el Juzgado 51º Civil del Circuito de esta ciudad.

3.- En cuanto a los hechos expresó que era cierta la historia del Edificio Condominio Carrera Doce P.H., y por ende, la situación jurídica de los inmuebles que conforman la copropiedad, que la mayoría de los supuestos no le constaban o corresponden a comentarios de la parte demandante que nada aportan al debate jurídico, si en cuenta se tiene el factor temporal, pues la data de estos es bastante anterior y carecen de nexo causal con la demanda de nulidad presentada; aclaró que la copropiedad cada vigencia o año fiscal elige al administrador, así como a los integrantes de los órganos de la entidad.

³ La demanda fue inicialmente repartida al Juzgado 61º Civil Municipal de Bogotá, inadmitida y posteriormente rechazada por auto del 15 de mayo de 2013 (folios 109, 111 y 279), la parte actora interpuso los recursos de ley, negada la reposición y concedida la apelación, en el trámite de la alzada el Juzgado 27º Civil de este Circuito Judicial, declaró la nulidad de todo lo actuado por tratarse de un asunto cuyo conocimiento correspondía a los Jueces Civiles de esa Categoría.

4.- Como excepciones de mérito propuso las siguientes: “INEPTITUD SUSTANTIVA DE LA DEMANDA POR FALTA DE INDICACIÓN PRECISA DE LA VIOLACIÓN AL REGLAMENTO INTERNO DEL A PROPIEDAD”, “COSA JUZGADA” y “TEMERIDAD O MALA FE”, en apoyo de las cuales expuso que el apoderado de la parte demandante no indica cuales son las normas trasgredidas del reglamento del edificio, que recoge la escritura pública 1511 de 18 de marzo de 2003, por medio del cual se acogieron los lineamientos de la Ley 675 de 2001, luego, no se indica cual es la causa de la nulidad deprecada, ni en qué se fundamenta.

Entiende el apoderado del extremo pasivo que con esta demanda se pretende revisar o revivir controversias de años anteriores, que la Asamblea General tiene la función de nombrar al administrador de la copropiedad por un período de un año, por manera que, pasada dicha vigencia y vencidos los términos de impugnación que señala la norma, tales decisiones hacen tránsito a cosa juzgada; así como tampoco resultan procedentes las manifestaciones acerca del decaimiento de actos administrativos.

Agregó que la prueba documental aportada es inconducente e impertinente, se trata de un error que hace presumir la mala fe “...que no admite prueba en contrario...”; afirma que, “..., una vez le fue rechazada la demanda, coloca al mismo tiempo (...), correspondiendo al Juzgado 24 Civil del Circuito la que fue Rechazada de plano y apelada y confirmada por el superior. Bajo el radicado No. 110013103024201400150-00...” (folios 430 a 448)

5.- De los medios defensivos se corrió traslado a la parte actora quien mantuvo conducta silente. Por auto del 24 de noviembre de 2015, el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Descongestión avocó conocimiento de las diligencias (folio 451)⁴; posteriormente, esta agencia judicial, continuó con el trámite del proceso, fijando fecha y hora para la audiencia de que trata el artículo 101 del Código de Procedimiento Civil, la cual se declaró fracasada por la inasistencia de la parte demandada y el fallecimiento de la señora Ana Rocío Mora Rojas (aquí demandante), según registro civil de defunción que obra al folio 650, enseguida se adelantaron y agotaron las etapas allí previstas en lo pertinente.

⁴ Posteriormente, se transformó en el Juzgado 51º Civil del Circuito de Bogotá, D.C.

6.- Por auto del 6 de noviembre de 2019, se abrió el debate probatorio, se tuvo en cuenta la documental acopiada en cuanto fuere procedente, se decretó el interrogatorio de parte al representante legal de la copropiedad, se ordenó oficiar a la Alcaldía de la Localidad de Santa Fe, con el fin de certificar quién era la persona que tenía la administración y representación legal del Edificio Condominio Carrera 12 Propiedad Horizontal, para el mes de enero de 2013, al igual que el nombre de las personas que hacían parte del Consejo de Administración; finalmente se fijó fecha y hora para la audiencia de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso.

Cuestión Previa.

Es importante precisar que, si bien la parte actora pretende la nulidad del acta de Junta 034 del 5 de enero de 2013, es lo cierto que, dicha reunión corresponde únicamente al Consejo de Administración de la copropiedad, quienes aprobaron y ratificaron la elección del nombramiento del Administrador y representante legal del Edificio Condominio Carrera 12.

Sentado lo anterior, se pone de presente que según lo previsto en el artículo 421 del Código de Procedimiento Civil, la reunión del Consejo de Administración y las decisiones que tomó ese órgano consultivo no son pasibles de control jurisdiccional, a diferencia de lo señalado hoy en día en el artículo 382 del Código General del Proceso⁵, por manera que la decisión de ratificar al señor DELIO LEONARDO TONCEL GUTIÉRREZ como administrador y representante legal del Edificio Condominio Carrera Doce P.H., no será objeto de pronunciamiento por esta Agencia Judicial, limitando el despacho su laborío al estudio de la legalidad de la reunión de asamblea ordinaria de propietarios, en donde se adoptó la decisión de su nombramiento; sin embargo, de ser favorable la pretensión primera de la demanda, se entiende que la decisión del Consejo de Administración, correrá la misma suerte, por sustracción de materia.

⁵ **ARTÍCULO 382. IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEAS, JUNTAS DIRECTIVAS O DE SOCIOS.** *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.*

Surtido el trámite indicado, no encontrándose causal de nulidad que invalide lo actuado, se entra a decidir, previas las siguientes:

II.- CONSIDERACIONES

Los presupuestos procesales se encuentran reunidos, toda vez que este Juzgado es competente para conocer el asunto planteado, por razón de su naturaleza, su cuantía, el domicilio de la copropiedad demandada. Las partes tienen capacidad civil y procesal para intervenir en esta litis y la demanda reúne los requisitos exigidos por la ley.

El petitum de la demanda y la causa petendi indican que la parte demandante ejercitó la acción contemplada en el artículo 421 del Código de Procedimiento Civil, en la forma prevista para los procesos abreviados.

Corresponde ahora determinar la existencia de los dos requisitos necesarios para la prosperidad de la acción en estudio, que son: (i) la prueba de la existencia del acta impugnada, y, (ii) la comprobación de su ilegalidad, bajo la luz de la normatividad (Ley 675 de 2001) y el reglamento del Edificio Condominio Carrera 12 Propiedad Horizontal.

Y en tal orden, se concluye que, el primero de los presupuestos enunciados, se encuentra demostrado fehacientemente en el sub-lite; lo anterior, con la documental que obra a folios 2 a 19 del cuaderno principal, que da cuenta del Acta de Asamblea Ordinaria de Propietarios Edificio Condominio Carrera Doce P.H., suscrita el día 5 de enero de 2013. Tal documento, pese a haberse aportado en copia simple, tiene pleno valor probatorio, en la medida en que, respecto al mismo, operó el reconocimiento implícito consagrado por el artículo 276 del Código de Procedimiento Civil.

Además, la existencia del acta se comprobó, también, con las manifestaciones de las partes en la demanda y su contestación, quienes no desconocieron el documento, erigiéndose como un punto pacífico de la controversia.

Liminarmente debe precisarse, que no existe duda acerca de la tempestividad de la impugnación, pues la acción se promueve dentro de los dos meses siguientes a la fecha en que los demandantes tuvieron

conocimiento del acto cuestionado. Además, la excepción previa de caducidad ya fue objeto de pronunciamiento por parte del Juzgado 51º Civil del Circuito de esta ciudad, despachándola en forma desfavorable, por las razones allí expuestas.

Retomando, comprobada la existencia del acta impugnada y la oportunidad para interponer la demanda, corresponde determinar si la misma, como lo alegó la demandante, no se ajusta a las prescripciones legales aplicables, así como al reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad.

Alega la parte actora que el señor DELIO LEONARDO TONCEL GUTIÉRREZ, carecía de legitimación para ejercer la administración y representación legal del Edificio Condominio Carrera 12 Propiedad Horizontal y de ahí se deriva la nulidad del Acta de Asamblea General del Copropietarios, así como de las otras decisiones cuestionadas.

La demanda inicialmente fue repartida al Juzgado 61º Civil Municipal quien la inadmitió, entre otras cosas, para que se aportara certificado de existencia y representación del Edificio Condominio Carrera Doce P.H.; al folio obra copia de la certificación expedida a términos del artículo 8 de la Ley 675 de 2001, proferida por la Alcaldía Local de Santafe y autenticada por parte del Grupo de Gestión Jurídica de dicha autoridad (folios 109, 111 y 112-253).

En ella se consigna que, mediante acta de Consejo de Administración del 07 de enero de 2012, se eligió a Delio Leonardo Toncel Gutiérrez, quien actuará como Administrador y Representante Legal durante el periodo del 07 de enero de 2012, al 07 de enero de 2013. Conforme lo establece el Reglamento de Propiedad Horizontal.

La parte demandante expusó que en el Edificio Condominio Carrera 12 Propiedad Horizontal, se han celebrado asambleas paralelas entre dos facciones de propietarios, de modo que la Alcaldía Local se había abstenido a certificar a los administradores nombrados, hasta tanto la justicia ordinaria determinara cuál de las asambleas debía tenerse como legítima.

Sostuvo que en cumplimiento de la decisión tomada por el Juzgado 73º Civil Municipal Piloto de la Oralidad de esta ciudad (sentencia del 16 de julio de 2010), la Alcaldía Local de Santafé certificó al señor Delio Leonardo Toncel Gutiérrez como representante legal del Edificio Condominio Carrera 12 Propiedad Horizontal, pero que esa determinación fue quebrada por vía de tutela, al incurrir dicha providencia en una vía de hecho.

Afirmó la parte actora que, “...las certificaciones que la Alcaldía Local de Santafé le ha expedido al señor DELIO LEONARDO TONCEL GUTIERREZ como base jurídica para su expedición el fallo del Juzgado 73º Civil Municipal Piloto de oralidad de Bogotá, perdieron fuerza de ejecutoriedad y, por ende, hay decaimiento administrativo, presentándose así el fenómeno jurídico de excepción de pérdida de ejecutoriedad (art.67 C.C.A.) por haber desaparecido los fundamentos de derecho que les dieron origen (art.66 ibídem)...”

Frente a este aserto se debe decir que conforme a la ley 675 de 2001, la Asamblea General de Propietarios es el órgano de dirección del Edificio Condominio Carrera 12 Propiedad Horizontal, por derecho propio se reúne por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal, con miras a examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año (artículo 39).

La convocatoria la efectúa el administrador, con una antelación no inferior a 15 días calendario. El párrafo del citado precepto dispone 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...”

Sentado lo anterior, es de concluir que las eventuales irregularidades en que incurrió el presunto grupo liderado por el señor Delio Leonardo Toncel Gutiérrez, antes del año 2012, no son de interés de este proceso, por cuanto aquí solo se discute la convocatoria a la Asamblea General de Propietarios en enero 5 de 2013, que debió hacerse por el

administrador del Edificio Condominio Carrera Doce Propiedad Horizontal de la época y dentro del término previsto para ello.

Téngase en cuenta que por derecho propio la Asamblea General de Propietarios del Edificio Condominio Carrera Doce Propiedad Horizontal, debe reunirse por lo menos una vez año, para el cumplimiento de sus funciones señaladas en el artículo 38 de la Ley 675 de 2001, y si bien en pretérita oportunidad se invalidó la designación del señor Toncel Gutiérrez como administrador de la copropiedad, es lo cierto que, nada impide que en una reunión posterior del máximo órgano de dirección, mutuo propio, lo designe, legitimando de esta manera sus actuaciones como representante legal y administrador de la copropiedad.

Si ello es así, entiende el despacho que el señor Delio Leonardo Toncel Gutiérrez, fue válidamente designado como administrador y representante legal del Edificio Condominio Carrera Doce Propiedad Horizontal, durante el período comprendido entre el 7 de enero de 2012 y el 7 de enero de 2013, toda vez que así se evidencia de la certificación expedida por la Alcaldía Local de Santafé, con fundamento en el artículo 8º de la Ley 675 de 2001 (folios 112 y 253).

En esas condiciones, siendo el administrador del Edificio demandado, la persona encargada de hacer la convocatoria a la Asamblea General de Copropietarios y como quiera que no se discute sobre el término empleado para hacer esa gestión, se determina la legalidad del acta cuestionada, lo cual da al traste con la invalidación pretendida según lo indicado en la pretensión principal incoada y de paso las demás decisiones derivadas de aquella.

Nótese que, para el éxito de la demanda, la parte actora debía allegar prueba de sus afirmaciones acerca de la falta de legitimación del señor Delio Leonardo Toncel Gutiérrez, como representante legal y administrador del Edificio Condominio Carrera 12 Propiedad Horizontal, contrario sensu, el despacho derruyó el supuesto fáctico y de derecho en que se afincó la acción promovida, con base en la certificación expedida por la autoridad competente, por manera que se negarán las pretensiones de la demanda, se declarará terminado el presente

proceso, con la consecuente condena en costa en contra de la parte actora.

DECISIÓN

En mérito de lo así expuesto, el **JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO TRANSITORIO DE BOGOTÁ, D.C.**, administrando Justicia en nombre de la República, por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

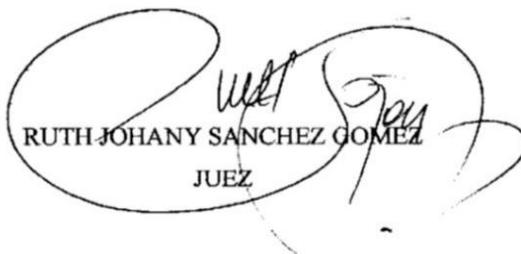
1º NEGAR las pretensiones de la demanda, conforme lo esbozado en la parte considerativa de esta providencia.

2º DECLARAR terminado el presente proceso.

3º CONDENAR a la parte demandante al pago de las costas. Por Secretaría practíquese la liquidación correspondiente, incluyendo como agencias en derecho la suma de \$1'000.000.

4º En firme esta providencia, **REMÍTANSE** las diligencias al Juzgado 51º Civil del Circuito de esta ciudad, para el archivo del expediente, previa constancia secretarial y registro en el sistema informático.

Notifíquese y cúmplase,


RUTH JOHANY SANCHEZ GOMEZ
JUEZ

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO TRANSITORIO
SECRETARÍA
Bogotá, D.C., 31 de Julio de 2020 _Notificado por anotación en
Estado No. 19 de esta misma fecha.
EDGAR RODRIGUEZ ARANGO
SECRETARIO