

REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO

SENTENCIA ANTICIPADA

Santiago de Cali, veintiséis (26) de agosto de dos mil veintidós (2022)

**Proceso:** IMPUGNACIÓN DE ACTAS DE ASAMBLEA  
**Demandante:** RAMIRO CATACOLI  
**Demandado:** CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE LA  
HACIENDA  
**Radicación:** 76001-31-03-013-2021-00447-00

**I. OBJETO DE LA DECISIÓN**

Resolver de fondo el proceso Verbal de Impugnación de Acta de Asamblea Extraordinaria, propuesto por RAMIRO CATACOLI, contra el CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE LA HACIENDA, en ejercicio de la facultad otorgada en el numeral 2º del artículo 278 del C.G. del P.

**II. ANTECEDENTES**

1.- Los supuestos fácticos en que se fundamenta la presente demanda versan sobre la presunta nulidad que se presentó con la toma de decisiones en la Asamblea Extraordinaria celebrada el día 20 de noviembre de 2021, sobre asuntos que no son del orden del día, pasando por alto lo establecido en el parágrafo 1º del artículo 39 de la Ley 675 de 2001.

2.- Con fundamento en lo anterior, se pretende lo siguiente:

- Que se declare la nulidad absoluta de todo lo actuado en esa asamblea extraordinaria, por flagrante violación al parágrafo primero del artículo 39 de la Ley 675/01 en cuanto prohíbe tomar decisiones sobre temas no previstos en el aviso de convocatoria.
- Que se declare la nulidad de todo lo actuado por el Consejo de Administración elegido en esa asamblea, en contravención de la ley.

- Que se condene en costas y agencias en derecho a la parte demandada.

3.- Admitida la demanda mediante auto interlocutorio No. 080 fechado 15 de febrero del presente año, se ordenó correr traslado a la parte demandada por el término de veinte (20) días conforme lo permite el artículo 369 Código General del Proceso. Entre tanto, se denegó la suspensión provisional del acto atacado, por cuanto no se configuraban los presupuestos establecidos en el inciso 2º del artículo 382 del C.G.P.

4.- Allegada la constancia de notificación a la parte demandada, remitida vía correo el día 22 de febrero de 2022, quedando debidamente notificado el día 25 de febrero de 2022, sin que dentro del término legal concedido contestara la demanda o formulara excepción alguna en procura de enervar las pretensiones del actor, se procede conforme lo dispuesto en el artículo 278 numeral 2º del C.G.P., como quiera que no se encuentran pruebas por practicar.

### III.- CONSIDERACIONES

1.- Concurren al plenario los presupuestos procesales que habilitan decidir el fondo de la contención; de otra parte, no se avizora causal de nulidad que pudiere enervar la actuación cumplida.

El presupuesto material atinente a la legitimación en la causa no acusa ninguna deficiencia toda vez que como demandante comparece el copropietario disidente y como extremo pasivo ha sido convocada la correspondiente propiedad horizontal.

2.- El problema jurídico sometido a escrutinio del Despacho gravita sobre si en la asamblea extraordinaria de copropietarios del CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE LA HACIENDA, las decisiones fueron tomadas conforme a la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal.

3.- El ordenamiento jurídico colombiano hace residir el concepto de impugnación en la circunstancia de que el acto o decisión adoptada sea violatorio de la ley o de los estatutos. Esta violación puede soportarse en aspectos de forma o de fondo, bien sea por transgresión en la convocatoria o afectación del requisito de publicidad o por inobservar las mayorías requeridas o por ocuparse de temas que le estaban vedados. Dichas previsiones atienden a estructurar los requisitos de validez, eficacia y oponibilidad de las decisiones que se adopten por el máximo órgano social o asamblea de personas jurídicas.

4.- Descendiendo al caso concreto, y a fin de resolver el problema jurídico planteado, de entrada, debemos decir, que para efectos del litigio que hoy convoca la atención del Despacho, en lo que respecta a las mayorías y en la forma de adoptar decisiones en las convocadas asambleas extraordinarias, reza el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, lo siguiente:

*“Artículo 39. REUNIONES. La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.*

*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.*

*PARÁGRAFO 1o. 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.”*

Así entonces, no es necesario mayor esfuerzo para entender que en la convocatoria de la reunión deberá determinarse los puntos a decidir, sin que se tomen decisiones no previstas en ella.

5.- Ahora bien, planteado de alguna manera el marco legal de la decisión, corresponde al Despacho entrar a analizar el as probatorio a fin de verificar la existencia de la ilegalidad imputada.

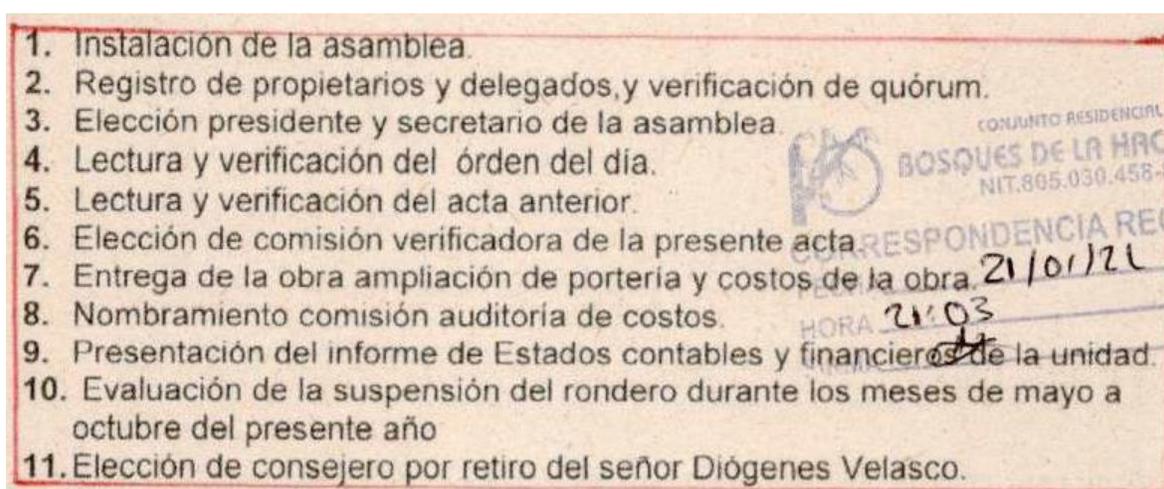
Delanteramente vale decir que el Despacho no evidencia ilegalidad alguna en la actuación de la Asamblea extraordinaria celebrada el día 20 de noviembre de 2021, tanto así que ni siquiera el demandante en su escrito de demanda señala cuál es ese rubro de ilegalidad que alega, pues se limita a decir que pretende la nulidad de lo actuado por cuanto el artículo 39 de la Ley 675 de 2001 prohíbe tomar decisiones sobre temas no previstos en el aviso de convocatoria y que se declare nulo lo actuado por el Consejo de Administración elegido en dicha asamblea.

De entrada, al compararse el orden del día de la convocatoria, con el curso dado a la referida asamblea extraordinaria, se tiene que se

cumplieron a cabalidad los puntos de la citación. La única observancia que se tiene, y como bien lo señaló el demandante, es que el punto séptimo de la convocatoria se desmembró, dando cabida a dos puntos denominados “Entrega de la obra ampliación de portería y costo de la obra” y “Nombramiento comisión auditoria de costos”, tal como se ilustra a continuación:

- ORDEN DEL DÍA**
1. Instalación de la Asamblea.
  2. Registro de propietarios y/o delegados – verificación del quorum.
  3. Elección del Presidente y Secretario de la Asamblea.
  4. Lectura y aprobación del Orden del día.
  5. Lectura de la Comisión de revisoría del acta anterior.
  6. Elección de la Comisión verificadora de la presente acta.
  7. Entrega obra ampliación de Portería. Costos de la Obra. Nombramiento Comisión auditora del gasto.
  8. Evaluación suspensión rondero durante los meses mayo a octubre de 2021.
  9. Elección de Consejero por motivo de renuncia del señor Diógenes Velasco.

En tanto, que en el acta se consignó

- 
1. Instalación de la asamblea.
  2. Registro de propietarios y delegados, y verificación de quórum.
  3. Elección presidente y secretario de la asamblea.
  4. Lectura y verificación del orden del día.
  5. Lectura y verificación del acta anterior.
  6. Elección de comisión verificadora de la presente acta.
  7. Entrega de la obra ampliación de portería y costos de la obra.
  8. Nombramiento comisión auditoria de costos.
  9. Presentación del informe de Estados contables y financieros de la unidad.
  10. Evaluación de la suspensión del rondero durante los meses de mayo a octubre del presente año.
  11. Elección de consejero por retiro del señor Diógenes Velasco.
- Stamp: CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE LA HACIENDA NIT.805.030.458-3  
RESPONDENCIA RECIBIDA  
HORA 21:03  
FECHA 21/01/21

De lo anterior, se desprende en primer lugar, que la asamblea extraordinaria abarcó todos los temas señalados en la citación de convocatoria, y en segundo lugar, que las decisiones adoptadas en la misma, devienen de la presentación de costos de la obra de portería, de la cual, advirtiéndose por parte de los copropietarios una inconformidad que afecta económicamente a la propiedad, adoptaron nombrar un Consejo Provisional para dar claridad de los costos y presupuestos de la obra, tras la falta de aprobación de su entrega.

Obsérvese que el común denominador en las intervenciones de los copropietarios, recae en que en la Asamblea General se aprobó un rubro de \$ 12.000.000 para la elaboración de la obra de portería en manos del señor RAMIRO CATACOLÍ, encontrándose finalmente que el

costo de la inversión fue de \$ 55.000.000, sin tener en cuenta que la propuesta de la Asamblea fue hacer la obra de \$ 36.000.000, lo que significaba suspender al rondero con una evaluación de los primeros seis (06) meses.

De ahí, que la Asamblea aprobara por un total de 47 votos a favor y 4 en contra, el nombramiento de un Consejo de administración provisional hasta la próxima Asamblea y durante la auditoría externa, debiendo el Consejo actual ceder sus funciones al Consejo provisional hasta que se presente el informe en la próxima asamblea.

En ese orden, no encuentra esta instancia judicial motivo alguno para declarar la nulidad de lo actuado en la Asamblea extraordinaria celebrada en el Conjunto Residencial Bosques de la Hacienda, el día 20 de noviembre de 2021, puesto que sus decisiones además de que se ajustan a lo dispuesto en la normatividad de la propiedad horizontal, adopta posturas en pro de vigilar y conservar el patrimonio de la Copropiedad.

Recuérdese que la Ley preceptuó la creación de las asambleas de copropietarios como “máximo órgano de Gobierno”, destinándole como una de sus funciones la de examinar la situación general y los aspectos económicos y financieros de la propiedad horizontal, para el normal y eficiente funcionamiento, seguridad y disfrute del Conjunto.

Significa lo anterior, que la designación del Consejo provisional no deviene del mero capricho de la Asamblea de renovar a sus delegatarios, sino de una necesidad de transparencia en el manejo de dineros que atañen a la preservación de la unidad.

En razón y mérito de lo expuesto, el Juzgado Trece Civil del Circuito de Cali, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO:** **NEGAR** las pretensiones de la demanda por las razones expuestas en el presente proveído.

**SEGUNDO:** Sin condena en costas, como quiera que éstas no se causaron en el presente trámite.

**TERCERO:** Ejecutoriada esta decisión, archívese el expediente, dejando cancelada su radicación.

## NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**DIEGO FERNANDO CALVACHE GARCÍA**  
Juez

Firmado Por:  
**Diego Fernando Calvache Garcia**  
Juez Circuito  
Juzgado De Circuito  
Civil 013  
Cali - Valle Del Cauca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **cbbeacba6e6f95b95b0d9f19f387de1c3653ebb6c57a1de6e8aee2e337388989**

Documento generado en 26/08/2022 11:49:38 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**