

**REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO

SENTENCIA ANTICIPADA

Santiago de Cali, noviembre nueve (9) de dos mil veintiuno (2021)

Proceso: VERBAL DE IMPUGACIÓN DE ACTAS DE ASAMBLEA
Demandante: HÉCTOR FABIO MARTÍNEZ GARAVITO
Demandado: PARCELACIÓN CONDOMINIO CAMPESTRE EL BOSQUE ETAPAS I, II y III PROPIEDAD HORIZONTAL – DAGUA VALLE.
Radicación: 76001-31-03-013-2021-00264-00

I. OBJETO DE LA DECISIÓN

Resolver de fondo el proceso **Verbal de Impugnación de Actas de Asamblea**, propuesto por Héctor Fabio Martínez Garavito, contra **Parcelación Condominio Campestre El Bosque Etapas I, II y III Propiedad Horizontal – Dagua Valle**, en ejercicio de la facultad otorgada en el numeral 2° del artículo 278 del C.G. del P., como quiera que no hay pruebas que practicar debido al silencio de la parte demandada.

II. ANTECEDENTES

- 1.- Los supuestos facticos en que se fundamenta la presente demanda versan sobre la presunta nulidad que se presentó con la elección del presidente en la Asamblea General de Copropietarios de la Parcelación demandada celebrada en mayo 22 del presente año, toda vez que no acreditó ser propietario, como tampoco aportó poder otorgado exigido, contraviniendo de esta manera el artículo 34 del Reglamento de Propiedad Horizontal, en concordancia con el artículo 37 de la Ley 675 de 2001.
- 2.- Del mismo modo se afirma haber incurrido en nulidad en la referida asamblea toda vez que al elegirse Consejo de Administración, no se tuvo en

cuenta que tres (3) de los consejeros nombrados se encontraban desprovistos de la calidad de propietarios, como tampoco aportaron oportunamente poder otorgado por los dueños de estos, como es el caso del señor Eisenhower Arias, quien tratando de obviar el cumplimiento de esta formalidad lo allegó, con posterioridad al inicio de la Asamblea General de Propietarios, pasando por alto lo establecido en el artículo 46 del Reglamento de la Propiedad Horizontal y artículo 50 de la Ley 675 de 2001.

3.- Con fundamento en los hechos que anteceden, se pretende lo siguiente:

- Se declare la nulidad absoluta de la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios de la Parcelación Condominio Campestre El Bosque – Propiedad Horizontal – etapas I, II y III celebrada en Mayo 22 del 2021, al ser Presidida por persona natural no Copropietaria, requisito sine que non exigido por el reglamento de copropiedad, según las voces del art. 34 Parágrafo 3., contenido en la escritura pública 4057 de Noviembre 13, 2012, Not. 3 de Cali, como tampoco arrió oportunamente poder de propietario.
- De no prosperar la primera pretensión, solicita declarar la nulidad relativa de la elección del Consejo de Administración elegido en la Asamblea de Copropietarios del Condominio Campestre El Bosque correspondiente al periodo 2020 que se llevó a cabo el día 22 de mayo de 2021, por cuanto los 4 consejeros de administración electos, a saber: **Eisenhower Arias** (presentó poder posterior al inicio de la asamblea), **Martha Cecilia Caracas**, **Pedro Varona** y **Carlos Conde**, no presentaron poder.
- Ordenar citar de nuevo con carácter de asamblea general anual ordinaria de copropietarios, ya sea para repetirla en su totalidad o parcialmente, por cuanto la temática evacuada del orden del día se refiere a temas propios de la ordinaria.
- La condena en costas a la parte demanda.

4.- Admitida la demanda mediante auto interlocutorio No. 892 fechado en julio 27 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, ordenándose a la parte actora prestar caución en el término de cinco (5) días por valor de \$27.256.000.00, al tenor de lo establecido en el artículo 383 del Código General del Proceso, previo a decretar la suspensión provisional solicitada.

Presentada oportunamente la referida caución, se decreta la suspensión provisional de los actos sujetos a inscripción, como es la elección de Consejo de Administración, realizada mediante Acta No. 33 de fecha mayo 22 de

2021, de la Asamblea General de Copropietarios de la parcelación Condominio Campestre el Bosque Etapas I, II y III Propiedad Horizontal de Dagua Valle.

Posteriormente mediante providencia fechada en septiembre 1° de 2021, conforme lo dispone el artículo 301 del Código General del Proceso, se tiene notificado por conducta concluyente al demandado Parcelación Condominio Campestre EL Bosque Etapas I, II y III Propiedad Horizontal – Dagua Valle, representado legalmente por Angélica Lozada del auto admisorio de la fecha, a partir del día 31 DE AGOSTO DE 2021, sin que dentro del término legal concedido contestara la demanda o formulara excepción alguna en procura de enervar las pretensiones del actor.

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 de copropietarios de la Parcelación Condominio Campestre El Bosque Etapas I, II y III Propiedad Horizontal de Dagua Valle, 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 las decisiones, la Escritura Pública No. 4057 del 13 de noviembre de 2012, corrida en la Notaría 3° del Círculo de Cali, compendió en su articulado sendas normas que hacen venia al legalismo consignado en la Ley 675 de 2001.

Con acierto el demandante trajo a colación aquellas disposiciones del reglamento de propiedad horizontal que resultan aterrizadas al caso y que el Despacho hoy vierte en esta decisión a fin de resolver lo que en derecho corresponda:

“Artículo 34: “REUNIONES... PARAGRAFO (3).- CELEBRACION DE LA ASAMBLEA. Al momento de iniciar la Asamblea y una vez verificado el quorum por el convocante, la Asamblea procederá a nombrar PRESIDENTE para la misma, por mayoría de votos de las unidades privadas representadas en la reunión, quien será el encargado de moderar la reunión y firmar el Acta respectiva. El presidente deberá ser propietario y residir en la Parcelación, y no encontrarse en mora por el pago de expensas comunes. (...).”

“Art. 33 De la Asamblea General de Propietarios – Integración y Alcance de sus decisiones... REPRESENTACIONES: Los apoderados, delegados o mandatarios deberán demostrar su calidad mediante documento escrito, entregado al Administrador antes de la iniciación de la reunión, firmado por el propietario y del que se pueda constar su vigencia si se trata de poderes exclusivos para esta. En todo caso, el poder deberá contener la facultad para votar las decisiones que se sometan a consideración de la Asamblea, y no será suficiente para realizar postulación del propietario al Consejo de Administración o al Comité de Convivencia si así expresamente no se señala. (...).”

“ARTICULO 46- CONSEJO DE ADMINISTRACION: 1. COMPOSICION Y ELECCION. (...) 2. REQUISITOS. Para ser miembro del consejo de administración se requiere: - Ser propietario de la Parcelación Condominio Campestres El Bosque I, II, III ETAPA. – Ser mayor de edad – Encontrarse a paz y salvo con cualquier obligación con la parcelación. - No Declarativo Verbal Impugnación Acta Condominio El Bosque –PH - Page 7 haber sido sancionado, conforme con el régimen de sanciones de este reglamento, dentro de los (2) años anteriores a la elección. (...).”

Así entonces, no es necesario mayor esfuerzo mental para entender que los órganos de dirección y manejo de la unidad requieren ser elegidos bajo unas condiciones de relación íntima que solo tiene el propietario del inmueble dentro de la copropiedad, por lo que cualquier desconocimiento a esa exigencia genera necesariamente la nulidad del acto que contiene las decisiones tomadas por el máximo órgano de la Parcelación Condominio Campestre El Bosque Etapas I, II y III Propiedad Horizontal, esto es la, asamblea general.

5.- Ahora bien, planteado de alguna manera el marco legal de la decisión, correspondería al Despacho entrar a analizar el as probatorio a fin de verificar la existencia de la ilegalidad imputada, sin embargo, aquella labor se ve limitada por el rutilante silencio de la parte demandada, que pese a haber sido notificada en debida forma, dejó fenecer la oportunidad para

contestar la demanda y, como sería lógico, oponerse a las acusaciones enrostradas por la parte actora.

Dicha omisión genera consecuencias adversas a los intereses la parte demandada, pues al tenor del artículo 97 del C. G. del P., la falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto.

Bajo ese alero, este Juzgador debe tomar otra senda pues la norma en cita dice que el silencio de la parte demandada, como en este caso, hace presumir ciertos los hechos de prueba de confesión, lo que tanto quiere decir que no toda falta de contestación genera eventualmente una presunción de veracidad de los hechos, pues habrá algunos que no se puedan probar con confesión sino con otro medio legalmente exigido por la ley, como lo es la propiedad, que no se prueba con ningún medio diferente al folio de matrícula inmobiliaria en honor a la teoría civilista del título y el modo.

Así entonces, cuando aterrizamos a indagar sobre los reproches elevados por el demandante, todos aquellos están dirigidos a señalar que, en la asamblea del 22 de mayo de 2021, el presidente elegido para presidir dicha reunión no ostentaba la calidad de propietario del inmueble que representaba y que 3 de los consejeros elegidos estaban también desprovistos de aquella calidad y de poder que les permitía representar a los propietarios de las unidades habitacionales.

Así las cosas, mal haría el Despacho en asegurar que este es un hecho susceptible de prueba de confesión, pues como se dijo, a manera de ejemplo, la propiedad es una condición que exige ser demostrada a través del documento que expide para el efecto la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la región que corresponda, no así la condición de mandatarios que si puede ser probada por confesión.

Es más, de la forma como fue planteada la demanda, el hecho generador de la nulidad está indicado como una negación indefinida que al tenor del artículo 167 del C. G. del P. está relevado de prueba, lo que de contera hace que deba ser la persona contra quien se aduce la encargada de desvirtuar tal negación con hechos positivos que la controviertan. En otras palabras, y para puntualizar en nuestro litigio, debía la Parcelación Condominio Campestre El Bosque Etapas I, II y III Propiedad Horizontal, demostrar, no

que el presidente y los consejeros eran propietarios, sino que están actuando con poder debidamente otorgado por aquellos.

Y fue precisamente a esta obligación a la que se sustrajo la parte demandada al no contestar la demanda, pues debía acudir a los diferentes medios probatorios para llevar al convencimiento a este juzgador de que la sablea del 22 de mayo de 2021 se adelantó con apego estricto a los postulados legales consagrados tanto en la Ley 675 de 2001, como al reglamento de propiedad horizontal consignado en la Escritura Pública No. 4057 del 13 de noviembre de 2012, corrida en la Notaría 3° del Círculo de Cali.

En ese entendido y ante la orfandad probatoria que confirma la falta de poder del presidente designado para [presidir] la asamblea, es claro que la reunión del máximo órgano social está viciada de nulidad y todo lo en ella se decidió. Es decir, al haberse nombrado como presidente a quien no podía serlo por no ser propietario, ni estar autorizado a través de poder para hacer parte de la asamblea, todo el acto magno de la copropiedad está contaminado, de ahí que el Despacho no alcance a analizar la situación respecto de los consejeros, para los cuales, con seguridad, por la falta de poder, le habría asistido el mismo reproche, en caso de haberse solventado lo atinente al presidente.

De esta manera, en apoyo de lo dispuesto en los artículos 97 y 167 del C. G. del P., se impone la prosperidad de las pretensiones y como consecuencia de ello, se declarará nula la asamblea del 22 de mayo de 2021 consignada en acta de la misma fecha, ordenando a la Parcelación Condominio Campestre El Bosque Etapas I, II y III Propiedad Horizontal a realizar una nueva asamblea con el cumplimiento estricto de las disposiciones legales y reglamentarias que gobiernan la materia.

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: DECLARAR NULA la Asamblea General de Copropietarios de la Parcelación Condominio Campestre El Bosque – Propiedad Horizontal Etapas I, II y III celebrada en mayo 22 de 2021, consignada en Acta No. 33 de mayo 22 de 2021, por las consideraciones señaladas en esta decisión.

SEGUNDO: ORDENAR citar de nuevo con carácter de asamblea general anual ordinaria de Copropietarios de la Parcelación Condominio Campestre El Bosque – Propiedad Horizontal Etapas I, II y III, con la observancia estricta de la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal consignado en la Escritura Pública No. 4057 de noviembre 13 de 2012, de la Notaría tercera del Círculo de Cali.

TERCERO: Condenar en costas de esta instancia a la parte demandada. Inclúyase en la liquidación la suma de un (1) salario mínimo legal vigente a la fecha de esta sentencia (artículo 3° del Acuerdo No. PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016, proferido por el Consejo Superior de la Judicatura).

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

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:

467a64d2ed3219dbb527c24374adb66781aa08919dbab6d4f4f3c2da787cbb7

9

Documento generado en 09/11/2021 11:53:02 AM

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