

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO TREINTA Y NUEVE CIVIL CIRCUITO
Bogotá D.C., treinta (30) de mayo de dos mil veinticuatro (2024)

Radicación: 11001-31-03-039-2021-00441 00

Toda vez que no hay pruebas por practicar, y teniendo en cuenta únicamente la documental que reposa en el plenario, el Despacho profiere sentencia anticipada en el presente asunto de conformidad con lo previsto en el numeral 2, inciso 3 del artículo 278 del Código General del Proceso, previos los siguientes

ANTECEDENTES

1. **CARLOS ALBERTO RODRÍGUEZ MORENO, SILVERIO HURTADO y ÁLVARO SALAZAR GARZÓN**, promovieron, el 25 de octubre de 2021, demanda de impugnación de actas de asamblea contra el **CONJUNTO RESIDENCIAL AVENIDA PARQUE P.H.**, para que mediante sentencia se declare “La nulidad y/o, subsidiariamente, sin valor ni efecto, las decisiones consignadas en Acta de Asamblea sin número celebrada el pasado 28-ago -2021.”

2. Como sustento fáctico de las pretensiones indicaron que los actores fueron designados por la asamblea celebrada el 24 de abril de 2021 como miembros del Consejo de Administración a partir del 3 de mayo de ese año.

Señalaron que el 27 de agosto de 2021 a las 6:21 p.m., el consejero suplente Héctor Matamoros remitió un correo electrónico a los demás miembros del consejo de sugerencia y/o propuesta convocando a una reunión para el 28 del mismo mes y año con tan solo una antelación de 16 horas. Como consecuencia de dicha convocatoria de forma arbitraria y contrariando el Reglamento de Propiedad se resolvió, entre otras cosas, la elección de un consejo de administración en reemplazo de los aquí demandantes, así mismo se prorrogó el periodo del Administrador hasta el año 2022 desconociendo que solo la Asamblea General es la legitimada para ello (artículo 51, Escritura 4402).

Se cuestionaron los siguientes aspectos de la mentada reunión:

- a. No se convocó la reunión con suficiente antelación.
- b. No fue una convocatoria sino una sugerencia.
- c. No se indicó el orden del día.
- d. Los miembros que votaron ese día no tenían facultad para hacerlo, pues la competencia está en la Asamblea.
- e. Dentro de los miembros del consejo no se nombraron a personas de las torres 5 y 6 del Conjunto.

3. El proceso correspondió por reparto a este juzgado quien luego de inadmitirla por auto del 22 de agosto de 2022 la admitió, negando la suspensión provisional invocada. (archivo 14).

4. La demandada se opuso a las pretensiones y alegó en concreto que conformidad con el artículo 52 del Reglamento de Propiedad Horizontal el Consejo de Administración deliberará y decidirá válidamente con la presencia y votos de la mayoría de sus miembros principales y suplentes, por lo tanto, las decisiones impugnadas gozan de plena validez.

Señaló que de conformidad a lo plasmado en el acta del 24 de abril de 2022 donde consta lo decidido por la Asamblea Ordinaria de propietarios los aquí actores fueron “seleccionados” como consejeros sin asignarles un rol o facultad especial, sin que ello desestime la capacidad de decisión o votos de los demás consejeros, ni mucho menos otorga poder o facultad distinta a las de la Ley y/o en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Argumentó que no es cierto que se haya nombrado un nuevo Consejo de Administración ya que las decisiones tomadas en el acto impugnado no corresponden a una Asamblea Ordinaria o Extraordinaria, sino que es un acta donde constan las decisiones del Consejo en la cual se respetó el voto de las mayorías.

Expuso que si bien en la reunión del 3 de mayo de 2021 se establecieron algunos roles tal asignación no otorgó poder o facultad especial a ninguno de los consejeros, como tampoco una vigencia específica para cada rol, por lo que los miembros del Consejo, de manera plural y mayoritaria, podrían deliberar sobre el rol de cada uno dentro del Consejo. Añadió que la capacidad de decisión de cada consejero otorga derecho a un voto y no se rige por el coeficiente de la totalidad de bienes privados que posea (artículo 52 Ley 675).

5. La parte actora se opuso a la defensa planteada en el sentido de iterar que sí se presentó una vulneración a sus derechos al ser removidos de forma tácita e ilegal de sus cargos. Que su inasistencia a la reunión se debió a que la reunión era ilegal. Que el nuevo presidente del consejo prorrogó el contrato de la administradora hasta abril de 2021 y en compensación se realizaron por parte de esta una obra por valor de \$14'000.000 en el apartamento de propiedad del consejero.

6. Visto lo anterior observa el despacho suficiente con las pruebas documentales para emitir sentencia en los términos del artículo 278 del Código General del Proceso.

CONSIDERACIONES

1. Cuestión preliminar

No se advierte en las presentes diligencias causal alguna de nulidad que pueda invalidar la actuación surtida, se reúnen igualmente a plenitud los llamados presupuestos procesales, ya que, en atención a la naturaleza del asunto y la cuantía, este Juzgado resulta competente para conocer del litigio, los extremos se encuentran debidamente representados e igualmente el libelo se presentó con el lleno de los requisitos legales.

2. Problema jurídico

Corresponde al Despacho determinar si es procedente enjuiciar por esta vía la decisión tomada por el Consejo de Administración plasmada en el acta No. 5 del 28 de agosto de 2021.

3. Fundamento jurídico

3.1. A manera de ambientación resulta de gran importancia subrayar, en primer término, que el proceso de impugnación de actas de asambleas de propietarios se encuentra regulado por el artículo 49 de la ley 675 el cual expresa:

Impugnación de decisiones. 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.

PARÁGRAFO. Exceptúense de la disposición contenida en el presente artículo, las decisiones de la asamblea general, por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que se registrarán por lo dispuesto en el Capítulo Segundo, del Título II de la presente ley.

Igualmente es pertinente recordar que el numeral 8 del artículo 20 del Código General del Proceso radica en los jueces civiles del circuito, en primera instancia, la competencia para resolver “**la impugnación de actos de asambleas**, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas sometidas al derecho privado, sin perjuicio de la competencia atribuida a las autoridades administrativas en ejercicio de funciones jurisdiccionales.” Similar disposición se encuentra contenida en el artículo 382 ibid. Mediante este proceso se pueden censurar los actos de asamblea, junta directiva, junta de socios o cualquier órgano directivo de cualquier persona jurídica de derecho privado.

3.2. Sobre el Consejo de Administración valga traer a colación lo dispuesto en los artículos 53, 54 y 55 de la Ley 675:

ARTÍCULO 53. OBLIGATORIEDAD. Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados. En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.

Para edificios o conjuntos de uso residencial, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.

ARTÍCULO 54 QUÓRUM Y MAYORÍAS. El consejo de administración deliberará y decidirá válidamente con la presencia y votos de la mayoría de sus miembros, salvo que el reglamento de propiedad horizontal estipule un quórum superior, con independencia de los coeficientes de copropiedad.

ARTÍCULO 55 FUNCIONES. Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

Por su parte el Reglamento de Propiedad Horizontal, contenido en la Escritura Pública 4042 del 19 de julio de 2004, sobre el Consejo de Administración expresa lo siguiente (fls. 224-226, archivo 05):

ARTICULO 51° El Consejo de Administración, es el órgano de representación elegido en Asamblea General. Anualmente la Asamblea de Copropietarios elegirá los integrantes o miembros del Consejo de Administración, el cual estará integrado por siete (7) miembros principales y siete (7) suplentes numéricos, entre los cuales deberán nombrarse propietarios de todas las torres que conforman el Conjunto, quienes deberán ser propietarios o mandatarios de personas titulares de dominio. (...) PARÁGRAFO QUINTO: Los cargos entre el Consejo de Administración son: un (1) presidente, un (1) vicepresidente, un ((1) secretario (administrador) y dos vocales (...)

ARTICULO 52° QUÓRUM Y MAYORÍAS. El Consejo de Administración deliberará y decidirá válidamente con la presencia y votos de la mayoría de sus miembros principales y suplentes. Las reuniones ordinarias del Consejo de Administración se llevarán por lo menos una vez al mes, previa convocatoria realizada por cualquiera de sus integrantes, por el Administrador o por el Revisor Fiscal, reunión que tendrá lugar en el salón comunal. Sin perjuicio que razones imprevistas, de urgencia o importancia requieran reunión extraordinaria. Cada miembro del Consejo tendrá voto, con independencia del coeficiente de Copropiedad que representes. Los miembros del Consejo de Administración no podrán representar derechos diferentes de los propios.

ARTÍCULO 53° ACTAS DE CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN: Las reuniones de Consejo de Administración se harán constar en actas, que llevarán en libro destinado para tal efecto, diferente al libro de actas de asamblea General (...).

3.3. Por ser necesario para la decisión que se adoptará más adelante, se recuerda lo consagrado en el numeral 4 del artículo 17 del Código General del Proceso:

Artículo 17. Competencia de los jueces civiles municipales en única instancia. Los jueces civiles municipales conocen en única instancia:
(...)

4. De los conflictos que se presenten entre los copropietarios o tenedores del edificio o conjunto o entre ellos y el administrador, el consejo de administración, o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o de la interpretación de la ley y del reglamento de propiedad horizontal.

4. Caso en concreto

4.1. El Despacho anuncia la imprósperidad de las pretensiones por falta de los presupuestos legales como pasa a analizarse.

4.2. Los actores censuraron por la vía del proceso de impugnación de actas la decisión tomada por el Consejo de Administración el 28 de agosto de 2021 (fl. 9, archivo 05):



AVENIDA PARQUE

ACTA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN EXTRAORDINARIO _____

Siendo las 10:00 am del día 28 de agosto de 2021, se reunieron de forma virtual para sesión de Consejo de Administración Extraordinario de la Copropiedad AVENIDA PARQUE, de acuerdo con solicitud de convocatoria mediante correo de 27 de agosto de 2021 (Ver anexo) a todos los miembros de Consejo de Administración. De acuerdo con la convocatoria el orden del día propuesto es el siguiente:

1. Análisis cambio de Administración y proceso de entrega / recibo de la Administración
2. Reorganización del funcionamiento del Consejo de Administración

A la reunión asiste el Revisor Fiscal Luis Ariel Casas

TEMAS DEL ORDEN DEL DÍA:

1. Elección de Moderador de la Reunión de Consejo de Administración Virtual
2. Verificación de quorum
3. Elección de Presidente de reunión
4. Aprobación de orden del Día
5. Análisis cambio de Administración y proceso de entrega / recibo de la Administración
6. Reorganización del funcionamiento del Consejo de Administración

Dado que por esta vía procesal solo se pueden impugnar los actos del órgano decisor, esto es, de la Asamblea de Copropietarios, es claro que no resulta procedente el censurar cualquier otra determinación que adopten el Consejo de Administración o de los administradores. Nótese que para ello el legislador estableció un proceso diferente, el cual se encuentra consagrado en el numeral 4 del artículo 17 del Código General del Proceso, trámite que se adelanta en única instancia ante los jueces civiles municipales.

Por manera que lo alegado por el extremo activo fue un conflicto relacionado con la interpretación del reglamento de copropiedad en punto de la convocatoria, funciones e integrantes y directores del Consejo de Administración para lo cual debió acudir al referido proceso verbal de única instancia y no al proceso de impugnación de actas de asamblea. Dicho de otra forma, no se cumple con el presupuesto fáctico de la acción invocada lo que resulta suficiente para despachar negativamente la totalidad de las pretensiones.

4.3. Con todo, de las pruebas documentales obrante en el proceso, en particular al tenor del artículo 52 del Reglamento de Propiedad Horizontal, no se aprecia que la convocatoria del Consejo de Administración deba seguir los mismos lineamientos de la convocatoria de las Asambleas, ordinarias y extraordinarias, de Copropietarios, luego no cabría la hermenéutica que apunta a censurar los actos del consejo cual si fueran los de la Asamblea.

Determinado lo anterior, considera este despacho que carece de competencia para pronunciarse sobre el acto censurado del Consejo de Administración, por lo que no analizará de fondo los argumentos en que se soporta la pretensión anulatoria volcada en la demanda y menos los descargos presentados en el escrito de contestación de la demanda.

4.4. Dado que se despacharán desfavorablemente las pretensiones, se condenará en costas a los demandantes y como agencias en derecho se señalará la suma de \$1.300.000 (Acuerdo No. PSAA16-10554).

DECISIÓN

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

RESUELVE

PRIMERO: DENEGAR las pretensiones de la demanda, por las razones consignadas en la parte resolutive.

SEGUNDO: CONDENAR en costas del presente proceso a la parte demandante. Tásense, e inclúyanse por concepto de agencias en derecho la suma de \$1.300.000 M/Cte.

TERCERO: ARCHIVAR el proceso en su oportunidad, y previos los trámites de la Secretaria.

NOTIFÍQUESE

RONALD ZULEYMAN RICO SANDOVAL
JUEZ

NOTIFICACIÓN POR ESTADO:
La providencia anterior es notificada por anotación en
ESTADO No. 19 Hoy 31 de mayo de 2024
La Secretaria,
HEIDY LORENA PALACIOS MUÑOZ

Firmado Por:

Ronald Zuleyman Rico Sandoval

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 39

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **6ee77067b0240871bb7fa606b7312f5b212cd82351b3b677fa702789e4fb9378**

Documento generado en 30/05/2024 04:49:52 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>