

Juzgado Primero Civil del Circuito de Villavicencio

Expediente 500013103001 2022 00196 00

31 de marzo de 2025

Se decide la primera instancia del proceso verbal de impugnación de actas de asamblea promovida por Carlos Roberto Gantiva Gantiva contra Condominio Sindamanoy II PH.

Antecedentes

1. El demandante pretende se declare la nulidad absoluta de la aprobación de cambio de tuberías del sistema de alcantarillado de la copropiedad accionada, por controvertir el artículo 35, numeral B, del reglamento de propiedad horizontal. En consecuencia, se declare la nulidad absoluta de la cuota extraordinaria de \$400.000, en tanto que contraviene el precepto 39, párrafo primero, Ley 675 de 2001.

2. Como fundamento fáctico, el actor narró los siguientes hechos:

2.1. La asamblea ordinaria de 12 de marzo de 2022 fue convocada por el administrador del Condominio Sindamanoy II PH, que se desarrolló de manera presencial, cuyo orden del día fue comunicado, pero se desarrollaron solo 4 puntos, quedando pendientes por debatir 8 adicionales. El 30 de abril siguiente, se comunicó la continuidad de la asamblea para el 14 de mayo, pero el 13 de mayo siguiente se informó que por motivos de fuerza mayor se cancelaba el préstamo del auditorio y, de consiguiente, se reprogramaría el encuentro.

2.2. Finalmente, el 27 de mayo de 2022, se convocó por medio escrito la continuidad de la asamblea general ordinaria de copropietarios, que se adelantaría de forma virtual el 4 de junio, bajo la precisión de incluirse puntos que no fueron aprobados en el orden del día de la primera asamblea, realizada el 12 de marzo, en especial, la elección de un revisor fiscal.

2.3. Se aprobaron modificaciones o mejoras de un bien común sin contar con el voto favorable de propietarios que representen el 70% de los coeficientes. Pues bien, solo intervino el 55.11% de los copropietarios, cuya votación positiva fue del 69.2%. Aunado a que se planteó la necesidad de una cuota extraordinaria, aprobada con el 62.22%, por valor de \$400.000, sin que se incluyera tal concepto en el orden del día.

3. La parte demandada se opuso a las pretensiones, aceptó los hechos relacionados con la convocatoria y reunión general ordinaria, con la claridad de enfrentarse a los vicios endilgados. Finalmente, formuló la excepción de caducidad.

Consideraciones

1. Corresponde determinar si en la asamblea general ordinaria de 4 de junio de 2022 se aprobó el cambio de tuberías del sistema de alcantarillado del Condominio Sindamanoy II PH. En caso afirmativo, si se incurrió en nulidad absoluta al autorizarse las mejoras por incumplir el cuórum

calificado y, a su vez, en ineficacia de la cuota extraordinaria ante la falta de publicidad en el acto de convocatoria.

2. La finalidad del proceso de impugnación de actas contemplado en el artículo 382 del Código General del Proceso, se dirige obtener de la justicia una revisión de la legalidad de los «(...) *actos o decisiones de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado...*». Se verifica si las decisiones sociales adoptadas en el acto censurado se ajustan a las prescripciones legales o estatutarias. En caso negativo, se declara la nulidad absoluta de los actos o determinaciones tomadas en contravención del ordenamiento o los reglamentos.

Debe resaltarse que el régimen de propiedad horizontal está regulado por la Ley 675 de 2001. Estatuto que, en el artículo 49, sienta los denominados presupuestos procesales necesarios para esta específica acción de impugnación, de los que se destacan 1) la legitimación por activa, que se radica en *«el administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados»*; 2) la legitimación por pasiva impone convocarse a la entidad que emitió la voluntad social; 3) el objeto de decisión lo constituye esa expresión de la autonomía privada; 4) la causa, la ilegalidad de lo aprobado; y 5) la temporalidad del ejercicio de la acción, la que debe intentarse *«(...) so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo y deberá dirigirse contra la entidad»* (art. 382, C.G.P.).

3. En el presente asunto, la legitimación en la causa, cuestión atinente a la titularidad del derecho de acción, en principio se trataría del propietario de un bien privado, sometido al régimen de propiedad horizontal, el cual ostenta interés como demandante. Aquí actúa como convocante el titular de dominio del predio con folio registral 230-139510, que corresponde al multifamiliar 1, casa 3. Como demandado, quien es llamado a responder, por ser, según la ley, el titular de la obligación correlativa, esto es, Condominio Sindamanoy II PH.

4. Con el marco anterior, la acción de impugnación de actas, que persigue la parte demandante gira en torno a que se decrete la nulidad de la aprobación de cambio de tuberías del sistema de alcantarillado, así como de la cuota extraordinaria, todo lo cual se adoptó en la asamblea ordinaria celebrada el 4 de junio de 2022, pues, en sentir del actor, no se cumplió con el cuórum calificado ni se incorporó la fijación de la expensa en el orden del día.

4.1. Al respecto, establece el inciso tercero, artículo 37 de la Ley 675 de 2001 que las decisiones adoptadas por la asamblea general, que la constituyen los propietarios, deben estar de acuerdo con la normas legales y reglamentarias. Para los encuentros, deliberaciones y decisiones, existe rigurosa regulación. Pues bien, las reuniones de la asamblea general están normadas por el artículo 39 de la referida ley, que dispone la manera en cómo se debe realizar la citación, de acuerdo con la clase de reunión a la cual se convoca, las personas que están facultadas para realizar la convocatoria y el contenido de esta. El artículo señala expresamente:

«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».

De las citada normal, surge palmario que para asamblea ordinario no se restringe la discusión a temas diferentes a los planteados en el orden del día. Ello solo ocurre para la sesión extraordinaria, cuya particularidad consiste en atender necesidades precisas imprevistas o urgentes de la copropiedad que así lo amerite.

4.2. Analizando el caso concreto y de acuerdo con las normas sustanciales aplicables para este asunto, la declaratoria de nulidad propuesta por la parte demandante está llamada al fracaso en tanto que en la reunión de 4 de junio de 2022 no se aprobó el cambio de tuberías del sistema de alcantarillado o, por lo menos, ello no se logra extraer de las pruebas aportadas y practicadas en el presente asunto. Véase que en las convocatorias para los encuentros de 12 de marzo y 4 de junio se estableció en el punto 8.1. «*informe del estado actual y proyección de la obra de reemplazo de la tubería de alcantarillado del condominio*»¹. Es claro entonces que, para tal data ya se había zanjado la discusión frente a la necesidad de las obras, a tal punto que en el encuentro ordinario programado para 2022 se ceñiría a verificar el informe del estado actual y proyección de la obra.

Igual conclusión se extrae del contenido del acta emitida a raíz de la reunión en comento, cuya primera parte se desarrolló en la asamblea de 12 de marzo. En tal oportunidad, el propietario del multifamiliar 4, casa 21, manifestó que en «*asamblea de copropietarios del 2018 nos presentaron a los asambleístas el informe de estudio técnico realizado donde se evidenciaba las malas condiciones de la tubería del alcantarillado del condominio y que la solución a dicha problemática era el cambio de tubería, para lo cual se aprobó una cuota extraordinaria de \$1.450.000 por vivienda, y se deja a consideración de la asamblea el inicio de dicha obra de forma inmediata ya que a pesar de los días el costo de la obra va aumentando*».

Por su parte, el residente del multifamiliar 1, casa 15, solicitó «*tener en cuenta el cumplimiento de todo lo establecido por la norma para contratar la empresa que va a ejecutar las obras*

¹ Cuaderno 1, archivo digital 001, págs. 38 y 42.

proyectadas para proteger los intereses de la copropiedad y dar plena garantía a las obras ejecutadas».

De esa forma, la autorización de las obras ocurrió calendas atrás, en tanto que en el último encuentro se hizo mención a las propuestas de los contratistas para ejecutar el proyecto. Pues bien, se dio el uso de la palabra al ingeniero Gustavo Moreno, frente a lo cual expresó:

«Proponente para ejecutar las obras proyectadas de Reemplazo de la Tubería de Alcantarillado de la Copropiedad, quien hace su presentación ante la asamblea y realiza una breve descripción de la obra, además, solita a la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios tener en cuenta que su propuesta fue avalada y aceptada una vez verificado el cumplimiento del pliego de condiciones presentado por la copropiedad, y que cuenta con el respaldo de la póliza de cumplimiento la cual se podría hacer efectiva en caso de reversar las decisiones del Consejo de Administración, afectando económicamente sus intereses».

Por su parte, el ingeniero Edwin Pardo, quien acompañó y asesoró a la administración y al consejo en la revisión y análisis de las propuestas presentadas y elección del proponente para ejecutar las obras proyectadas, se registró que este *«hace su presentación e ilustra a la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios sobre el proceso realizado y los puntos que se tuvieron en cuenta en la elección del proponente para ejecutar la obra de reemplazo del alcantarillado de la copropiedad».*

En la continuidad de 4 de junio de 2022., sobre el particular, se dejó constancia de la constitución de un CDT por \$270.000.000m *«con el dinero recaudado por cuota extraordinaria y dice que teniendo en cuenta que la obra ya no vale \$326.000.000, de acuerdo a la propuesta presentada en el 2018, sino que a la fecha tiene un valor de \$400.000.000, se debe solicitar una nueva cuota extraordinaria por vivienda de \$400.000».* En tal oportunidad, el presidente del consejo de administración adujo que *«[e]l proceso de licitación y selección de la propuesta para ejecutar las obras de alcantarillado se realizó de conformidad con los intereses y requerimientos de la copropiedad una vez agotados los estudios correspondientes».* Agregó que el proponente demostraba su interés durante el proceso y realizaba acompañamiento a la copropiedad para los diferentes procesos adelantados. Los documentos elaborados para la licitación, contratación y ejecución de las obras reposaban en la oficina de administración para que los copropietarios ejercieran el derecho de inspección.

Esclarecido entonces que, para el encuentro de junio de 2022, ya se habían autorizado las obras, incluso, licitado y adjudicado el proyecto de cambio de tubería del sistema de alcantarillado, se concluye que en el referido encuentro solo se deliberó y decidió en cuanto al inicio de las obras de reemplazo de la tubería, con un 69.32%, aunado a la cuota extraordinaria, que también fue acogida por el 62.22%, establecida en la suma de \$400.000. Incluso, el demandante, en el interrogatorio de parte que absolvió, reconoció que previó a 2022, se había establecido una cuota extraordinaria para el cambio de las tuberías, cuyo monto ya había cubierto.

De esa forma, la solicitud de invalidez absoluta parte de una premisa equivocada, como lo es la aprobación del cambio de tuberías, cuando ello no fue objeto de consideración el 4 de junio. Insistase, en tal data solo se aprobó el inicio del proyecto que ya se había acogido, licitado y adjudicado.

5. Si en gracia de discusión se acepta que fue hasta el 4 de junio que se aprobó el cambio de tuberías del sistema de alcantarillado, la decisión no variaría. Pues bien, en apego a la finalidad de las mejoras, se logra extraer que se trata de expensas comunes necesarias, dirigidas a la conservación de los bienes comunes del conjunto, cuyo servicio consiste en la reparación del sistema de alcantarillado, con ocasión a la problemática de contaminación planteada. Inferencia que presenta sustento en la definición que trae el artículo 3 de la Ley 675 de 2001, a cuyo tenor:

«Expensas comunes necesarias: Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos».

De esa forma, como no se trata de expensas comunes diferentes de las necesarias, es inaplicable la mayoría calificada que impone el inciso tercero de la citada definición, que prevé:

«Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente ley».

En ese orden, el encuentro tampoco estaba llamado a tramitarse bajo la égida del artículo 35 del reglamento de propiedad horizontal formalizado mediante escritura pública 1.157 de 21 de abril de 2003, en tanto que lo allí regulado corresponde a las mejoras o adecuaciones voluntarias, que son ajenas a la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes. Por su parte, el precepto 37 de dicho reglamento establece como función de la asamblea general la aprobación de las reparaciones de los bienes comunes, sin que establezca una mayoría calificada. Incluso, una disposición en ese sentido constituiría una abierta contravención al ordenamiento jurídico y desprotección a la copropiedad, al imponer mayores formalidades frente a actuaciones indispensables para la conservación del bien.

5.1. Tampoco se estructuró ninguno de los eventos planteados en el artículo 46 de la Ley 675 de 2001, que requieren de mayoría calificada del setenta por ciento de los coeficientes de copropiedad que integran el conjunto. Pues bien, no se afectó la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en el uso y goce; no constituye imposición de expensas extraordinarias que supere cuatro veces el valor de las necesarias mensuales, que para tal data ascendían, en promedio, a \$142.000, según lo indicó la parte convocada al pronunciarse frente al hecho quinto del escrito de demanda; no se tratan de expensas comunes diferentes a las necesarias; tampoco constituye la asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado; no es una reforma del reglamento; no es una

desafección de un bien común no esencial; ni la reconstrucción en porción que represente, por lo menos, el 75%; no cambió la destinación genérica de los bienes de dominio particular; ni se trató de la adquisición de inmuebles para el conjunto; ni refiere a la liquidación y disolución de la copropiedad.

6. Finalmente, en lo que atañe a los yerros endilgados a la convocatoria, el parágrafo 1, artículo 39 de la referida ley es claro en establecer la restricción en cuanto a la discusión sobre temas no previstos en el orden del día llanamente para la asamblea extraordinaria. Conforme el postulado normativo, ese tipo de encuentro excepcional se predica solamente cuando los copropietarios se deben congregar por aquellas necesidades imprevistas o urgentes, por eventos que se susciten con posterioridad la asamblea ordinaria y sin que se hubiese contemplado la oportunidad de ser objeto de debate en la convocatoria originaria. Entonces, como el llamado a la reunión debe ser concreto y limitado, se requiere indicar el objeto de la reunión. Y en ella, no se pueden discutir temas diferente para la cual fue citada. Es por ello que la convocatoria no solo quedó facultada para efectuarla el administrador, sino también pueden hacer uso de esa potestad el revisor fiscal, el consejo de administración y un número plural de propietarios de bienes privados que representen, por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de la copropiedad.

A voces del precepto 27 del C. C. «[c]uando el sentido de la ley sea claro, no se desatenderá su tenor literal a pretexto de consultar su espíritu». En ese orden, en sesión ordinaria, es palmario el amplio ámbito de las decisiones a tomar, incluso, si no fueron enunciadas en el orden del día, siempre que su discusión sea aprobada por la mayoría absoluta de copropietarios, conforme ocurrió en el encuentro de 4 de junio de 2022.

7. Finalmente, en cuanto al encuentro virtual, es palmario que aún antes de la pandemia por Covid-19, el legislador ya permitía las reuniones no presenciales simultaneas o sucesivas, como bien lo prevé el artículo 42 de la referida ley, a cuyo tenor:

«Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la asamblea general cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el revisor fiscal de la copropiedad.»

PARÁGRAFO. Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca, como fax, grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora en que lo hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios.»

De forma que los encuentros virtuales no se supeditaban a el aislamiento preventivo. Desde años atrás ya se encontraba prevista esa modalidad de concertaciones, manteniéndose vigente esa facultad, siempre que quede registro de las deliberaciones y decisiones, aunado a la efectiva garantía de los derechos democráticos de los copropietarios.

8. Ante la falta de constatación de vicios en la convocatoria y asamblea ordinaria, conlleva a que se nieguen las pretensiones de la demanda. Para concluir, atendiendo los lineamientos del artículo 365 del Código General del Proceso, se condenará al demandante vencido en este proceso al pago de las costas procesales a favor de la demandada Condominio Sindamanoy II PH.

Decisión

En razón y mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Villavicencio (Meta), administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **resuelve:**

Primero. Negar, en su integridad, las pretensiones del proceso verbal formulado por Carlos Roberto Gantiva Gantiva contra Condominio Sindamanoy II PH.

Segundo. Condenar en costas al demandante. En el momento procesal oportuno, tásense e inclúyanse como agencias en derecho a cargo de Carlos Roberto Gantiva Gantiva, la suma de \$7.117.500.

Tercero. Ordenar el archivo del expediente en su debida oportunidad, dejando las constancias del caso.

Notifíquese y cúmplase,

Sara Gabriela Guerrero Castro
Juez

Juzgado Primero Civil del Circuito de Villavicencio
1 de abril 2025, se notifica a las partes por anotación en ESTADO.
Paola Alejandra Cagua Reina
Secretaria *ad hoc*

Firmado Por:

Sara Gabriela Guerrero Castro
Juez
Juzgado De Circuito Civil 001
Villavicencio - Meta

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

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