

**República de Colombia**  
**Rama Judicial del Poder Público**



**JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá D.C., veintiuno de febrero de dos mil veinticuatro

Proceso.	Verbal
Número.	11001-31-03-041- <b>2022-00140-00</b>
Demandante.	JORGE ELIECER ALMARIO PERDOMO, FABIO TEMISTOCLES BUITRAGO SUÁREZ, GLORIA STELLA PRADA MARTÍNEZ, ESPERANZA ALEJANDRA CONTRERAS DE RODRÍGUEZ
Demandado.	CONJUNTO RESIDENCIAL BILBAO P.H.

**SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

De conformidad con lo dispuesto en la audiencia de juzgamiento celebrada dentro del presente asunto, se procede a emitir por escrito la sentencia mediante la cual se resuelve el presente litigio, para lo cual se exponen los siguientes

**I. ANTECEDENTES**

**1.1. La pretensión**

Los citados accionantes, por conducto de apoderado judicial, demandaron por el trámite del proceso verbal de impugnación de actas de asamblea al CONJUNTO RESIDENCIAL BILBAO P.H., a fin de que:

1.1.1. Se declare *“la nulidad absoluta de los Actos de Asamblea extraordinaria de fecha 3 de marzo de 2022, que tenía como objeto la ‘ratificación de las decisiones de asamblea del 4 de abril de 2019 declaradas ineficaces por el Tribunal Superior de Bogotá en sentencia de 1° de diciembre de 2021’ por haber sido convocada por órganos de administración que no estaban legitimados para hacerlo, como revisora fiscal, miembros del consejo y administración, en virtud de la declaratoria de ineficacia”*, lo anterior, atendiendo que, (i) se deslegitimó el fallo del citado Alto Tribunal, sin tener facultad para ello, esto es, se trata de conducta

que *“equivale al desacato de una orden judicial”*; (ii) se adoptaron decisiones como el incremento de la cuota de administración en proporción al salario mínimo legal vigente, desatendiendo lo previsto en el artículo 46 de la Ley 675 de 2001, y en tanto que para ello se exige una mayoría calificada; y, (iii) no fueron citados todos los propietarios, fuera de que tampoco se les garantizó *“su derecho de participación, deliberación y decisión”*.

1.1.2. Se condene en costas a la demandada.

## **1.2. Los hechos**

El 16 de febrero de 2022, los miembros del consejo de administración, la revisora fiscal y el administrador del conjunto accionado, citaron a Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios para el 28 de febrero de 2022, la que sin embargo, por falta de quórum, hubo de convocarse por segunda vez, en este caso para el 3 de marzo siguiente, a las 6:00 p.m., con el objeto de ratificar las decisiones declaradas como ineficaces por el Tribunal Superior de Bogotá, y que habían sido adoptadas en la asamblea del 4 de abril del año 2019.

Los referidos convocantes carecían de legitimidad para proceder en ese sentido, pues dentro de las decisiones afectadas tras lo resuelto por esa corporación judicial, precisamente se encontraban aquellas por las cuales habían sido nombrados en esos cargos.

En consonancia con ello, la convocatoria presenta otras irregularidades, a saber (i) la demandante Esperanza Contreras de Rodríguez, propietaria del apartamento 615, no fue convocada, ni le fue remitido el link para conectarse a la reunión, sin que se tenga explicación de por qué aparece en el listado de asistencia; y, (ii) pese a que la señora Gloria Stella Prada Martínez -también demandante-, es propietaria del apartamento 526, se hizo figurar en esa calidad, en el mencionado listado, a la persona jurídica PH INGENIERIA, *“lo que indica (...) que además de no haber [sido] convocada, el quórum no fue real”*.

Se incumplió lo previsto en los artículos 42 y 44 de la Ley 675 de 2001, dado que al tratarse de asamblea no presencial, debía contarse con un medio que permitiere a sus participantes deliberar y decidir por comunicaciones simultáneas y sucesivas, particular que no se acató en tanto que se efectuaban bloqueos en la plataforma, impidiéndole intervenir, lo que, en igual grado, resulta predicable de las accionantes antes mencionadas, quienes ni siquiera pudieron comparecer.

El señor Diego Daza no debió haber presidido la asamblea, pues es pleno concedor de *“la prohibición expresa que señala que los miembros del Consejo ni el Administrador pueden representar a ningún propietario y mucho menos presidir la asamblea, siendo ellos los órganos de administración quienes deben dar explicación a los asambleístas o propietarios”*.

Los convocantes hicieron incurrir en error a los asambleístas, al hacerles creer que podrían ratificar decisiones cuando éstas ya habían sido declaradas como ineficaces por parte de la jurisdicción, a través de un fallo que hizo tránsito a cosa juzgada, situación que resulta predicable de, entre otras, los nombramientos de los órganos de administración, la aprobación del presupuesto, proposiciones y varios, todo lo cual quedó sin efecto alguno, y que, incluso, puede recabar en el punible de *“fraude a resolución judicial”*. En lo que a esto respecta, a la administración tampoco le era permitido obrar como si fuere una tercera instancia, prerrogativa que mal puede ejercer frente a las decisiones que quiere traer nuevamente a la vida jurídica.

No resultaba viable ratificar la medida de incremento de las cuotas de administración a partir del mes de enero de cada año conforme al salario mínimo legal vigente, no solo por lo acotado, sino, de igual modo, al tratarse de evento que requería de una mayoría calificada, superior al 70% del coeficiente de propiedad horizontal, de acuerdo con lo previsto en el numeral 3° del artículo 46 de la Ley 675 de 2001.

La elección del Consejo de Administración no cumple con lo ordenado en el artículo 53 del referido compendio normativo, al no haberse corroborado la calidad de propietarios de quienes fueron designados, ni haberse presentado poder especial si es que estaban actuando en nombre de otra persona; que, en ese sentido, el señor Carlos Neira dijo acudir en representación del apartamento 717, pero no presentó mandato, y el listado de participación indica que por parte de esa unidad privada, asistió la señora Maribel Bonilla Rodríguez; misma situación presentada frente a los señores María Elena Fernández y Javier Hernández, quienes enunciaron comparecer como propietarios de unos apartamentos, lo que resulta disonante al contrastar ese dicho con el aludido documento de asistencia.

Finalmente, los accionantes acuden a la jurisdicción en su calidad de propietarios de unidades privadas del Conjunto Residencial Bilbao P.H., cuestión que los legitima de cara a la acción impetrada, atendiendo lo previsto en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001.

### **1.3. Trámite procesal**

1.3.1. Por auto de fecha 23 de mayo de 2022 se admitió a trámite la demanda, ordenando correr traslado al extremo pasivo.

1.3.2. El CONJUNTO RESIDENCIAL BILBAO P.H., por medio de apoderado judicial, dio contestación oportuna al libelo, indicando oponerse a todas y cada una de las pretensiones, conforme a las argumentaciones fácticas y jurídicas ahí contenidas, formulando de paso, los medios de defensa que denominó **(i)** ineptitud de demanda, y, **(ii)** la genérica; cuyo traslado, valga agregar, describió oportunamente el extremo actor, en los términos a los que se contrae el escrito allegado en su momento. Sin embargo, frente al primer medio de defensa, se resolvió, por auto de 16 de febrero de 2023, no darle trámite, en tanto que, como excepción previa, no fue formulada en acopio a lo previsto en el artículo 100 del C.G. del P.

1.3.3. A continuación, se llevó a cabo la audiencia de que trata el artículo 372 del C.G.P., en la que se declaró fracasada la etapa conciliatoria, se evacuaron los interrogatorios a las partes, se efectuó la fijación del litigio -hechos demostrados y por probar-, así igualmente, el control de legalidad, y se resolvió sobre las pruebas requeridas por las partes, las que una vez evacuadas y practicadas, en la audiencia de que trata el artículo 373 *ej.*, condujeron a declarar precluido el término probatorio, y, de paso, correr traslado a las partes para que presentaran sus alegaciones finales.

## **II. CONSIDERACIONES**

### **2.1. Presupuestos Procesales**

Están debidamente acaudalados los presupuestos procesales atinentes a la validez de la actuación, competencia, capacidad para comparecer y ser parte de los sujetos en contienda; de igual forma, no existe vicio en el trámite que conlleve a invalidar ya fuere en todo o parte de lo actuado, pues se acataron con plenitud los preceptos gobernadores de esta clase de enjuiciamiento.

### **2.2. La Acción**

2.2.1. En el presente asunto, acuden los demandantes a la jurisdicción en uso de la acción de impugnación de actas, buscando se declaren absolutamente nulas las decisiones que constan en el Acta de Asamblea Extraordinaria de

copropietarios fechada 3 de marzo de 2022, en tanto que, en primer lugar, y en lo que respecta a la convocatoria, carecían de legitimación quienes citaron a dicha reunión, de igual modo, en la medida que no se surtió en debida forma el llamamiento de las accionantes ahí relacionadas; segundo, en la medida que, al ser virtual la asamblea, no se contó con un medio que, de acuerdo a lo ordenado en el artículo 42 de la Ley 675 de 2001, permitiere a los participantes deliberar y comunicarse como correspondía, al ser obstaculizadas las eventuales intervenciones de los asambleístas; tercero, habida cuenta que no era el administrador quien debía presidir la asamblea; cuarto, pues se trataba de decisiones que ya habían sido declaradas como ineficaces por la jurisdicción; quinto, dado que la ratificación de la medida de aumento de la cuota de administración en equivalencia al salario mínimo, requería de mayoría calificada, atendiendo lo estipulado en el numeral 3° del artículo 46 de la Ley 675 de 2001; y, sexto, por cuanto la elección del consejo de administración no estuvo precedida del cumplimiento de los requerimientos de que trata el artículo 53 de dicho cuerpo normativo.

2.2.2. Ahora bien, hablando de propiedad horizontal, y concretamente, en lo que respecta a las controversias que se suscitan entre propietarios y la persona jurídica que allí nace, con motivo de las decisiones adoptadas en desarrollo de las asambleas generales que se lleven a cabo, en tanto aquellas “(...) *no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de propiedad horizontal*”<sup>1</sup>, es claro que, su respectiva impugnación, ha de verse sometida al trámite del proceso verbal contemplado en el Título I del Libro III del Código General del Proceso, al tenor de lo estipulado en el artículo 49 de la Ley 675 de 2001, y, por supuesto, al amparo de lo reglado en el artículo 382 del precitado estatuto procedimental.

Bajo el anterior contexto, y continuando con el estudio que amerita el asunto, sea del caso dilucidar, prioritariamente, lo atinente a la legitimación de quienes acuden a la jurisdicción, cuestión sustancial y necesaria de cara a la prosperidad de las pretensiones, sin que, en este evento, quepa duda del particular, pues, en tratándose de los accionantes, se aportaron los certificados de tradición que informan de su calidad de propietarios de unidades privadas que hacen parte del conjunto residencial accionado<sup>2</sup>; y, entretanto, en lo que corresponde a este último, se circunscribe a la copropiedad cuya asamblea celebró la reunión en la que se adoptaron las decisiones objeto de controversia.

---

<sup>1</sup> Artículo 49 de la Ley 675 de 2001.

<sup>2</sup> PDF 01, pág. 33, PDF 32.

De otra parte, también se observa haberse interpuesto en tiempo la acción, si es que la asamblea tuvo lugar el 3 de marzo de 2022, y la demanda se instauró el 2 de mayo de la misma anualidad, asunto igualmente a verificarse de entrada, a fines de desvirtuar una eventual caducidad de la acción; lo anterior, pues, como se tiene sabido, la misma debe instaurarse a más tardar, dentro de los dos meses siguientes *“a la fecha del acto respectivo”*.

2.2.3. Descendiendo en el caso de autos, y de cara, entonces, a los reclamos elevados contra las decisiones refutadas, ha de ser lo primero verificar aquel fundamentado en la presunta ausencia de los requisitos contenidos en el artículo 42 de la Ley 675 de 2001, con ocasión a tratarse de una reunión no presencial. Al respecto, reza dicha preceptiva normativa que:

*“REUNIONES NO PRESENCIALES. 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.* (Subrayado fuera del texto).

Como emerge de lo anterior, y toda vez que, en efecto, la asamblea llevada a cabo el 3 de marzo de 2022 -por segunda convocatoria-, no fue presencial sino virtual, cuestión que fácilmente se advierte tanto de la citación como del acta resultante<sup>3</sup>, conviene, de entrada, recabar en la prueba que dé constancia de su desarrollo, dados los efectos que concatenados a su validez, le atribuye la norma.

En este sentido, y toda vez que no se advirtió que constara en la foliatura evidencia sobre ese particular, esta judicatura, de cara al decreto de pruebas, requirió a la parte demandante en la audiencia de que trata el artículo 372 del C.G. del P., llevada a cabo el 29 de agosto de 2023, a fin de que procediera a aportar dentro del término ahí indicado, el documento audiovisual contentivo de dicha asamblea, sin que en momento alguno se diera cumplimiento a ese puntual asunto. Por el contrario, el citado extremo procesal se limitó a señalar que *“el*

---

<sup>3</sup> PDF 01, pág. 9 y ss.

*video de la asamblea objeto del proceso en mención no se encuentra en los archivos de la copropiedad debido al tiempo que ha transcurrido*"<sup>4</sup>.

Así las cosas, y como quiera que al tenor del referido artículo 42 de la Ley 675 de 2001, se carece en este evento de uno de los requisitos imprescindibles para predicar la validez del acto, se hace necesario dirigir la atención a las consecuencias jurídicas que produce una falencia semejante, punto sobre el cual, ya ha indicado la Corte Suprema de Justicia, a propósito del artículo 1740 del Código Civil, que *"en lo civil 'es nulo el acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo..."*, omisión que, a tono del precitado artículo 42 *ej.*, y al decir de dicha Corporación precisamente al amparo de la normatividad transcrita, recaba en *"[l]a invalidez del negocio jurídico proyectada en la nulidad absoluta y relativa ..."*<sup>5</sup>, puntual aspecto frente al cual, también se indicó, que *"[e]n lo que respecta a la invalidez o ineficacia de los actos y negocios jurídicos, nuestro sistema de derecho privado instituyó el régimen de las nulidades, de indudable creación moderna, que estableció una diferencia entre las nulidades absolutas y las relativas (...)"*<sup>6</sup>. (Subrayado es propio).

Ahora, en relación a éstas últimas, conforme prosiguió ese último pronunciamiento, se clasifican en *"[l]a absoluta [que] 'puede ser alegada por todo el que tenga algún interés, reconocido por derecho, en hacer tal cosa'. Es producida por un objeto o causa ilícita; por omisión de una formalidad legalmente exigida para el valor de ciertos actos; o por los actos y contratos de las personas absolutamente incapaces (artículo 1741 del Código Civil) (...) [mientras que] La nulidad relativa es producida por cualquier otra especie de vicio y da derecho a la rescisión del acto o contrato (artículo 1741, inciso 3º del Código Civil); sólo puede ser declarada por el juez a pedimento de la parte en cuyo beneficio la han establecido las leyes, o por sus herederos o cesionarios; y puede sanearse por el lapso de tiempo (4 años) o por ratificación de las partes (artículo 1743 ejusdem)"*.

En resumen, se tiene que el artículo 42 de la ley 675 de 2001, exige que las asambleas no presenciales que tienen lugar con ocasión al régimen de propiedad horizontal, cuenten con la prueba inequívoca de su desarrollo, *"como fax, grabación magnetofónica o similar..."*, so pena de su invalidez, esto es, que ya no resulta demostración suficiente el acta que se eleve al respecto; en tanto que, por otro lado, se trata de circunstancia que al tenor del régimen jurídico aplicable, deviene indefectiblemente en la nulidad del acto, que para el caso concreto se

---

<sup>4</sup> PDF 01, pág. 34.

<sup>5</sup> Corte Suprema de Justicia, Sentencia de 6 de marzo de 2012, M.P. WILLIAM NAMEN VARGAS.

<sup>6</sup> Corte Suprema de Justicia, Sentencia de 19 de abril de 2017, M.P. ARIEL SALAZAR RAMÍREZ.

refiere a aquella absoluta, en la medida que se omitieron “*formalidades legalmente exigidas para el valor de ciertos actos*”.

En efecto, si bien se sugirió en diversos apartes tanto de la demanda como de su contestación, haberse hecho uso de una plataforma digital para efectuar la asamblea, lo que parecería insinuar que se recopiló y registró por esa misma vía, cuestión a la que incluso hizo mención la testigo María Elena Fernández, cuando adujo en su declaración que es necesaria esa grabación pues es a partir de la misma que la comisión verificadora adelanta su labor de cara al acta (video 40), lo cierto es que, en ningún momento se indicó, de forma clara y precisa, haberse contado con dicho documento audiovisual, menos aún se demostró que la reunión se haya recaudado ya fuere por ese o algún otro medio de los establecidos por la norma, situación que, a la postre, deriva indefectiblemente en la sanción antes aludida. Y es que, no debe olvidarse que se circunscribe el particular, no solo a una tarifa legal de orden demostrativo, sino que, además, se le asignó un atributo de validez, de ahí que, ante su ausencia, necesario es concluir la ocurrencia del fenómeno ya indicado.

Así entonces, y como quiera que al tenor de lo expuesto, refulge menester declarar la nulidad absoluta de las decisiones adoptadas, es situación que, de suyo, torna innecesario adelantar el análisis de las causales restantes que motivaron la presente impugnación, por lo cual el despacho se abstendrá de resolver al respecto; sin que sea del caso avocar el estudio de medio de defensa alguno, puesto que, el único propuesto, no fue tenido en cuenta al referirse a una excepción previa.

Finalmente, por cuenta del éxito de las pretensiones, es cuestión que concomitantemente conduce a la condena en costas en contra del extremo pasivo, al tenor de lo previsto en el artículo 365 del C.G. del P.

### **III. DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto el Juzgado Cuarenta y Uno Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley;

### **RESUELVE**

**PRIMERO. DECLARAR** la nulidad absoluta de las decisiones proferidas en la Asamblea Extraordinaria del Conjunto Residencial Bilbao P.H., realizada el de

marzo de 2022.

**SEGUNDO:** Condenar en costas a la parte demandante. Inclúyase como agencias en derecho la suma de \$2'000.000.00 por secretaría liquidense.

**NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Janeth Britto', written over a light-colored rectangular background.

**JANETH JAZMINA BRITTO RIVERO**

**Juez**