REPUBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C. Dieciocho (18) de mayo de dos mil veintiuno (2021)

Clase de proceso: Verbal 11001-31-03-041-2020-00137-00
Demandante: CARLOS ARTURO ROCHA RAMOS
Demandado: CONJUNTO RESIDENCIAL BILBAO PH.

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

ANTECEDENTES

El señor CARLOS ARTURO ROCHA RAMOS, quien actúa a nombre propio, formuló acción de IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEA en contra del CONJUNTO RESIDENCIAL BILBAO P.H., a efectos de impugnar las decisiones tomadas en la Asamblea General Ordinaria de Propietarios, efectuada el día 4 de abril de 2019, con fundamento en los siguientes.

HECHOS

Como supuestos fácticos de las pretensiones contenidas en su libelo, el demandante narró los compendiados así:

1. En el escrito fechado el 21 de marzo de 2019, a través del cual se convocó la asamblea impugnada, se observan errores, como si se tratase de una segunda convocatoria a asamblea, cuando en verdad se trata de la primera convocatoria para la primera asamblea.

2. Se presentan errores en la enumeración del orden del día y se indica que los propietarios que no asistan se sancionaran con multa equivalente a un mes de administración, multa que no está prevista en el reglamento de propiedad horizontal.

3. No se acompañó a la convocatoria, los estados financieros y el proyecto de presupuesto con antelación a 15 días como lo dispone el art. 39 de la Ley 675 de 2001, y solo se hizo faltando un día para la asamblea y los libros oficiales no fueron dejados a disposición de los propietarios para su revisión.

4. El Consejo no informó los motivos de cambio de la administración y en la presentación del proyecto por parte del administrador, se ocultó el valor real de la contratación de la nueva empresa administradora HSG, valor que supera el presupuesto aprobado en el año 2018.

5. Celebraron contrato para la pintura de postes de acceso vehicular por $5.300.000, sin estar en el presupuesto y dañando la calidad del edificio a pesar de los requerimientos efectuados por el demandante.

6. Se le vulneró el derecho a ser elegido por cuanto se postuló para ser miembro del consejo, pero no se le permitió y fueron reelegidos los mismos miembros, sin verificar el cumplimiento del art. 53 de la Ley 675 de 2001.

PRETENSIONES:

Con base en lo anteriores hechos, el demandante solicita:

1. Se declare la nulidad del acto de asamblea de fecha 4 de abril de 2019.

2. como consecuencia de lo anterior, se ordene la celebración de una nueva asamblea donde se cumpla la ley, la constitución y los reglamentos.

TRAMITE PROCESAL

Notificada la demandada de la admisión de la demanda, le dio respuesta en forma oportuna oponiéndose a sus pretensiones. En su defecto propuso excepciones de mérito que denominó “INEXISTENCIA DE VIOLACIÓN A LAS NORMAS, REGLAMENTARIAS, LEGALES Y/O DE NATURALEZA CONSTITUCIONAL” y 2. AUSENCIA DE ESPECIFIDAD EN CUANTO A LO PRETENDIDO, EN CONCRETO NO DETERMINÓ, POR EL DEMANDANTE, CUAL DE LAS DECISIONES ESTÁN AFECTADAS DE VICIO Y/O DE NULIDAD”.

Se llevó a cabo la audiencia inicial de que trata el art. 372 del C.G.P., en la que se evacuaron todas las etapas, se escuchó en interrogatorio a las partes del litigio e igualmente se escucharon las alegaciones finales.

CONSIDERACIONES

PRESUPUESTOS PROCESALES:

En el plenario se advierte la concurrencia de los elementos necesarios para la regular formación y el perfecto desarrollo del proceso, considerados por la jurisprudencia y la doctrina como presupuestos procesales ya que permiten al fallador emitir sentencia de mérito bien acogiendo o bien denegando las pretensiones del actor, pues no hay duda acerca de la competencia de este Despacho; se cumplen las exigencias generales y específicas ínsitas a este tipo de demandas; hay capacidad para ser parte y capacidad procesal.

También se aprecia que el trámite dado al asunto es idóneo y no se vislumbra motivo de nulidad que pueda invalidar la actuación desplegada.

LA ACCIÓN:

La denominada acción de impugnación de decisiones sociales, encuentra fundamento procesal en lo dispuesto por el artículo 382 del Código General del Proceso, según el cual, *"**La demanda de impugnación de actos o decisiones de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado, solo podrá proponerse, so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo y deberá dirigirse contra la entidad. Si se tratare de acuerdos o actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de la inscripción."***

Por su parte, el artículo 49 de la Ley 675 de 2001 "Régimen de la Propiedad Horizontal", dispone en relación a la impugnación de las decisiones de la asamblea general de copropietarios, que puede formularse por el administrador, el revisor fiscal o por los propietarios, cuando aquellas *"…**no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la copropiedad…"***, con las excepciones contempladas en su parágrafo relativas a decisiones que imponen sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.

No obstante, no cualquier error en la celebración del acto o su convocatoria, puede llevar a invalidar la decisión, sino que es necesario que la falta de justeza a los requisitos de la ley o reglamento de copropiedad sea de tal entidad que en verdad tengan el alcance de generar la nulidad de la respectiva decisión.

A propósito de la nulidad de los actos, debemos recordar que al tenor de lo dispuesto por el artículo 1740 del Código Civil**, *"Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su***

especie y la calidad o estado de las partes" y que acorde con el mismo precepto, "La nulidad puede ser absoluta o relativa".

Las causales de nulidad sustancial están expresamente determinadas por el artículo 1741 del Código Civil, al decir que;

"Art. 1741. La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.
Hay así mismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.
Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato."

La aplicación sistemática de las normas que acabamos de recordar, indican que meridiana claridad que cuando se acude a la acción de impugnación de actos, el promotor de la respectiva acción deberá invocar la causal de nulidad que se invoca y demostrar los supuestos fácticos que eventualmente constituyen el vicio que se alega, pues se reitera, no cualquier error, o inconsistencia puede llevar al traste de la decisión impugnada, sino que deberá indicar el precepto vulnerado y la causa de esa vulneración, pues no basta pregonar errores o inexactitudes para darle prosperidad a esta modalidad de acción.

Sentado lo anterior y remitiéndonos nuevamente al escrito incoatorio de la acción, se ve claro que el demandante lejos de satisfacer tales requisitos, se limitó a enunciar lo que a su juicio son una serie de errores tanto preliminares como al interior de la asamblea, y que conllevan a la anulación del "acta" de asamblea de 4 de abril de 2019, sin determinar si quiera la decisión que en la asamblea se adoptó y que es motivo de impugnación, ni la causal de nulidad como tampoco el hecho concreto que la genera.

Del relato de los hechos, particularmente, en los hechos 1 a 5, hace referencia a errores de elaboración o redacción de la convocatoria, tanto en la enumeración, como en frases empleadas, de cuyas afirmaciones no puede inferirse razonablemente que se infringió precepto alguno y que se cometió error con la entidad suficiente de hacer nula la convocatoria y por ende la respectiva asamblea, pues al margen de las eventuales inconsistencias que pueda tener la convocatoria en su redacción, es claro que el demandante fue convocado, se enteró de la convocatoria en forma oportuna y participó en ella según lo afirmó en la demanda, a tal punto que se candidatizó como miembro del consejo de administración, obteniendo votación desfavorable a su postulación.

No obstante, se encuentra que la convocatoria y la práctica de la cuestionada asamblea, se llevó a cabo acorde con los parámetros establecidos por el artículo 39 de la Ley 675 d3 2001, según el cual:

"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".

Luego ningún desacierto se advierte en la convocatoria a la asamblea que se impugna, amén de que la demanda, no determinó el vicio que presuntamente se configura.

En el hecho 6º de la demanda, se afirma que a la convocatoria no se aportaron los correspondientes estados financieros y que los libros de contabilidad no estaban en su oportunidad para ser revisados, todo lo cual se encuentra carente de prueba en el presente proceso. Además, el artículo 39 de la ley 675 de 2001, al regular la convocatoria a asambleas, no determina como requisito expreso que deberá anexarse los documentos que echa de menos al demandante, en virtud de lo cual, la omisión que pregona el gestor no tiene en alcance de ser generador de nulidad.

En lo que atañe a los hechos 8, 9 y 10 de la demanda, en ellos se alude en eventuales irregularidades relacionadas con contratos celebrados tanto para la administración de la copropiedad, como para obras de conservación, sin que sea este proceso el medio para cuestionar la legalidad de los contratos, pues para ello deberá acudir a las acciones contractuales que estime pertinentes.

Con relación al hecho 10 de la demanda, según el cual se le vulneró el derecho a ser elegido miembro del consejo de administración, es un hecho carente de prueba. Sin embargo, revisada la asamblea, se colige que la elección de dicho consejo se produjo por mayoría de votos, sin que entre las personas elegidas estuviera el demandante.

Luego por el hecho de no ser elegido, no se supone vulneración a tal derecho o incumplimiento a precepto legal alguno, pues la votación para la elección se efectuó por mayorías

Al respecto, el artículo 45 de la Ley 675 de 2001 que preceptúa:

"ARTÍCULO 45. QUÓRUM Y MAYORÍAS. Con excepción de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 41, la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad <sic, texto repetido> representados en la respectiva sesión.
Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Las mayorías superiores previstas en los reglamentos se entenderán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada.
Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo serán absolutamente nulas".

Sin embargo, ningún reproche alegó ni demostró el demandante, sobre el sistema de votación que le impidió ser miembro del consejo de administración, pues ningún vicio le atribuyó al procedimiento de postulación y elección de tales dignatarios, por lo que su queja no es más que una inconformidad por el simple hecho de no haber alcanzado la mayoría de los votos para su elección, sin dejar de tener en cuenta lo anotado por la Corte Constitucional en sentencia C- 522 de 2002, respecto de que para copropiedades de uso residencial, en aquellas decisiones no económicas, se establece con la metodología de un voto por unidad privada.

En cuanto a la inconformidad respecto de la designación del administrador, vale recordar que dicha designación propiamente dicha no está llamada a ser efectuada por la asamblea general, si se tiene en cuenta que para ello la ley habilita al consejo de administración (artículo 50 ibídem) siempre y cuando dicho órgano exista, lo que da a entender que tampoco requeriría de deliberaciones por parte de la asamblea general

Acorde con lo expresado, es conclusión obligada que el demandante no alegó ni probó hecho alguno del que pueda derivarse invalidez de la asamblea censurada, en virtud de lo cual no habrá lugar a acceder a las pretensiones y en ese sentido se proferirá la presente decisión, condenando al demandante en costas del proceso, ante el fracaso de su pretensión.

Ante la improsperidad de las pretensiones, no se hace necesario el análisis de las excepciones de mérito alegadas por la demandada.

DECISIÓN

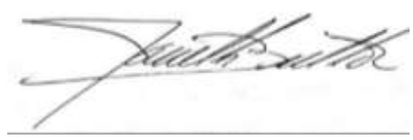
Congruente con lo expuesto, el **JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.,** administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda formulada por CARLOS ARTURO ROCHA RAMOS contra CONJUNTO RESIDENCIAL BILBAO PH.

SEGUNDO: CONDENAR a la parte demandante al pago de costas procesales. Liquídense con base en la suma de $3’000.000, como agencias derecho.

NOTIFIQUE Y CÚMPLASE



JANETH JAZMINA BRITTO RIVERO

Juez