

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



JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL MUNICIPAL

Bogotá D.C., catorce (14) de enero de dos mil veintiuno (2021)

Ref: Exp. No. 110014003-022-2019-00966-00

Como se anunció en audiencia del pasado 14 de diciembre de 2020, se procede a dictar sentencia dentro del proceso verbal promovido por SHC Realty LLC contra Edificio Casan -Propiedad Horizontal-

ANTECEDENTES

1. La promotora de la demanda entabló la referida acción, con el fin de que se declare la nulidad absoluta de las Actas de Asamblea de propietarios de fechas 23 de mayo de 2014, 19 de marzo de 2016 y 7 de abril de 2017. En consecuencia, se dejen sin efecto las decisiones allí adoptadas, los documentos y certificaciones que se soportan en las mismas.

Como fundamento fáctico de sus pretensiones, la actora relató que el acta de la reunión de 23 de mayo de 2014, la propietaria del apartamento 201 no otorgó el poder al señor Claudio Martínez para asistir a dicha reunión, por tanto, no hubo quorum del 70% requerido por la ley para aprobar las cuotas extraordinarias que superan 4 veces el valor de la ordinaria, ya que requiere el voto favorable de los coeficientes de propiedad que integran el Edificio Casan. Que presume que el acta de 19 de marzo de 2016 no se encuentra ajustada a la Ley. Finalmente, precisó que el acta de 7 de abril de 2017 es nula, por cuanto no asistió todos sus propietarios.

2. La pasiva se notificó personalmente (fl.146), quien manifestó que las excepciones interpuestas por el extremo actor en el proceso ejecutivo que se adelantó en su contra no prosperaron. El trámite correcto es el de impugnación de las actas de asamblea, para lo cual solamente disponía de dos meses presentar la demanda. El poder otorgado al señor Claudio Martínez se encuentra autenticado ante Notario.

3. Agotadas las etapas previstas para el presente asunto, se procede a dictar la correspondiente decisión.

CONSIDERACIONES

1. Los denominados presupuestos necesarios para la normal configuración y trámite de la litis, cuales son capacidad de las partes, demanda en forma y competencia del Juzgado, militan en autos y no se observa causal de nulidad alguna con entidad suficiente para invalidar lo hasta aquí actuado.

En el presente asunto se tiene que en proveído de 13 de septiembre de 2019, el Juzgado 28 Civil del Circuito de la ciudad determinó que este estrado es competente para conocer de la presente acción, de conformidad a lo establecido en el numeral 4 del artículo 17 del CGP, que establece que los jueces civiles municipales conocen en **única instancia**, entre otros aspectos, *“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”*.

La sociedad demandante acudió a esta acción para que se declare la nulidad de las actas de asamblea llevadas a cabo los días 23 de mayo de 2014, 19 de marzo de 2016 y 7 de abril de 2017, por tanto, se dejen sin efecto las decisiones allí adoptadas, soportada en que en la primera la señora Shirley Martínez no otorgó poder al señor Claudio Martínez, así que no existió el *quorum* que establece el artículo 46 de la Ley 675 de 2001. En las otras aseveró que no estuvo presente el número plural de copropietarios del artículo 45 de la Ley 675 de 2001. Entonces, como en dichas reuniones se fijaron las cuotas extraordinarias de administración que supera 4 veces el valor de la cuota ordinaria, en su opinión, es un acto que requiere el voto favorable del 70% de los coeficientes de propiedad que integran el Edificio Casan.

De igual manera, el extremo actor aclaró que no pretende iniciar un trámite de impugnación de asamblea establecido en el artículo 382 del CGP, sino la nulidad absoluta de las mentadas actas.

Analizados los medios convicción allegados al plenario, el despacho advierte que la acción interpuesta no está llamada a prosperar por tres razones, a saber:

La primera, por cuanto acá es evidente que entre las partes no existe un conflicto **en razón de la aplicación o de la interpretación de la ley y del reglamento de propiedad horizontal**, como antes se ilustró, lo que pretende el extremo actor es que se declare la nulidad absoluta de las actas de asamblea antes memoradas por no ajustarse a los lineamientos de la Ley 675 de 2001 y el reglamento de propiedad horizontal.

La segunda, debido a que no se dan alguno de los presupuestos del artículo 1741 del Código Civil para la declaración de la nulidad absoluta de las mencionadas actas de asamblea.

Pues bien, una de las consecuencias para el incumplimiento de los requisitos o formalidades de los negocios jurídicos, es la nulidad, contenida en los artículos 1740 y siguientes del Código Civil, a más de otras regulaciones, se clasifica en absoluta y relativa, que conlleva a la destrucción del vínculo respectivo, con los efectos correspondientes.

El artículo 1742 *ibídem* indica que la nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, cuando aparezca un acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello.

Igualmente, son nulidades absolutas, las producidas por incapacidad absoluta, objeto o causa ilícita, 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, o en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces, sin embargo, cuando no es generada por objeto o causa ilícitos, puede sanearse por la ratificación de las partes “... y en todo caso por prescripción extraordinaria”. (art. 1742 ídem)

En otras palabras, la nulidad absoluta se produce entonces, cuando existe: 1. objeto ilícito, 2. causa ilícita, 3. falta de solemnidades o requisitos esenciales para la validez del acto o contrato de acuerdo con su naturaleza y 4. incapacidad absoluta.

Revisadas las pruebas allegadas al plenario, no se advierte causal que imponga declarar la pretendida nulidad absoluta sea que se soporte en los artículos 1741 del Código Civil o que tenga apoyo en otra disposición de ley.

En efecto, de conformidad con el artículo 1519 hay un objeto ilícito en todo lo que contraviene al derecho público de la nación. Analizadas las Actas de Asamblea de propietarios de fechas 23 de mayo de 2014, 19 de marzo de 2016 y 7 de abril de 2017, no se advierte que tengan un objeto ilícito, esto es, aquel que contraviene el derecho público, pues no hay norma que prohíba realizar actas de asamblea.

Al respecto, cumple recordar que la Corte Constitucional ha sostenido que

“la propiedad horizontal está concebida como un régimen jurídico especial de derecho de dominio en el cual los copropietarios tienen

reguladas sus obligaciones y derechos en el Reglamento de la Copropiedad y en la misma Ley; en tales preceptivas también se encuentran señalados los órganos de administración y dirección que deben guiar sus actuaciones, su composición, funcionamiento y forma de tomar decisiones. La jurisprudencia ha dispuesto que los órganos de administración y decisión de la copropiedad por razón de los intereses sociales que regentan, se asimilan a autoridades, pues toman decisiones que afectan a los copropietarios y residentes. Como autoridades pues, los órganos de administración en el ámbito de la copropiedad, están obligados a observar los procedimientos que dicta el reglamento y la ley para el trámite de las decisiones, de manera que inobservarlos puede afectar el derecho a un debido proceso¹.

La Ley 675 de 2001², por medio de la cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal, consagra no solo los órganos de gobierno de las copropiedades y la toma de las decisiones en virtud de las competencias que le asisten, sino además los mecanismos ordinarios de impugnación de las tomadas por las Asambleas de Copropietarios y el Consejo de Administración, señalando taxativamente, en los artículos 47 y 49, los mecanismos que deben surtir en caso de inconformidad con las decisiones que estos adopten y la forma idónea para su impugnación. Los artículos 37 y 45 *ibidem* disponen las formalidades de las reuniones y toma de decisiones de la Asamblea General de Copropietarios.

De igual forma, el artículo 47 *idem* consagra que “*Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso*”.

De ahí que es evidente que las reuniones de asamblea de copropietarios controvertidas no contravienen el derecho público sino que tiene sustento y fundamento en lo establecido en la Ley 675 de 2001, como se ilustró en líneas precedentes, de ahí que no sea viable declarar la nulidad absoluta por objeto ilícito.

Tampoco se evidencia causa ilícita en las memoradas actas cuya nulidad absoluta se depreca, pues no se evidencia que el motivo que induce a su creación y lo aprobado en cada una de esas reuniones esté prohibido por la Ley o sea contrario a las buenas costumbres o al orden público, de conformidad a lo establecido en el artículo 1524 del Código Civil.

¹ Sent. Corte Constitucional T- 1149 del 17 de noviembre de 2004 M.P. Humberto Antonio Sierra Porto

² "Artículo 1. Objeto. La presente ley regula la forma especial de dominio, denominado propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.

Obsérvese que en el acta de fecha 23 de mayo de 2014 se aprobó por unanimidad una cuota extraordinaria para la compra e instalación de la motobomba del edificio, arreglo de goteras, pintura general y lavado de su fallada (fls. 63 a 65). En acta de 19 de marzo de 2016 se aprobó el presupuesto de gastos e inversiones para el año 2016, así como una cuota extraordinaria para la compra de cámaras de seguridad (fls. 112 a 114). En acta de 7 de abril de 2017, a través de la cual se aprobó el presupuesto de gastos y se reajustó la cuota de administración. De ahí que no se evidencie que el motivo que induce a la creación y aprobación de dichas actas sea contrario al orden público o las buenas costumbres, sino que corresponda a las necesidades propias de la propiedad horizontal, por lo que la nulidad absoluta por ese aspecto tampoco puede prosperar.

En cuanto a la incapacidad absoluta, debe decirse que la parte actora no allegó ningún medio de convicción encaminado a demostrar que quien convocó cada una de las asambleas de copropietarios atacada sea un incapaz absoluto, que de conformidad con el artículo 1504, modificado por el artículo 57 de la Ley 1996 de 2019, lo son los impúberes, de ello no se alegó ni allegó medio de convicción alguno para demostrar esa circunstancia.

La tercera, con relación a la nulidad absoluta por falta de solemnidades o requisitos esenciales para la validez del acto o contrato de acuerdo con su naturaleza, debe decirse que de conformidad con lo establecido en el artículo 49 de la Ley 675 de 2001 el proceso de impugnación de actos de asambleas de copropietarios es el juicio idóneo y a través del cual única y exclusivamente puede disputarse y definirse si la decisión censurada se ajusta o no a los lineamientos legales o a los estatutos de la copropiedad y, por tanto, si ellas son ineficaces o nulas, sin que el administrador de justicia pueda soslayar dicho procedimiento.

Desde ese contexto, este estrado judicial no puede efectuar pronunciamiento alguno sobre si los asuntos aprobados en las actas de asamblea memoradas cumplen con las mayorías exigidas en los artículos 45 y 46 de la Ley 675 de 2001 o el poder conferido al señor Claudio Martínez acata los lineamientos establecidos en los estatutos de la copropiedad, de un lado, por el principio de congruencia, pues la parte actora fue clara en precisar expresamente en su demanda (fl. 73) que su intención no es iniciar el trámite de impugnación establecido en el artículo 382 del CGP, el cual es el mecanismo idóneo para que se dirima este tipo de controversias, y del otro, puesto que este estrado judicial carece de competencia para conocer de ese tipo de acciones, ya que el numeral 8 del artículo 20 del CGP establece

que los jueces civiles del circuito conocerán en primera instancia “de la impugnación de actos de asamblea”.

En conclusión, las pretensiones de la demanda están llamadas al fracaso, por tanto, se negarán con la consecuente condena en costas a la parte actora.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Veintidós Civil Municipal de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República **de Colombia** y por autoridad de la ley

RESUELVE

PRIMERO. Declarar infundadas las pretensiones de la demanda, conforme a lo señalado en la parte motiva de esta decisión.

SEGUNDO. Por consiguiente, se niegan las pretensiones de la demanda y se ordena la terminación del proceso.

TERCERO. Condénese en costas del proceso a la parte demandante. Por secretaría practíquese su liquidación e inclúyase la suma de cinco (5) SMMLV por concepto de agencias en derecho.

CUARTO. Ejecutoriada la decisión acá adoptada se ordena el archivo del presente proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:

CAMILA ANDREA CALDERON FONSECA
JUEZ

JUEZ - JUZGADO 022 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE BOGOTA, D.C.-SANTAFE DE BOGOTA 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:

57e6ebcb3c6237e8b1b6ef351a99ab6edf29635aafb5f6ca6a92f973fbe5c67b

Documento generado en 14/01/2021 09:13:07 PM

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