

REPÚBLICA DE COLOMBIA



Rama Judicial del Poder Público

JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., veintiséis de agosto de dos mil veintidós

RADICADO No. 2019-00390
PROCESO: VERBAL – IMPUGNACIÓN DE ACTAS
DEMANDANTE: MYRIAM AMPARO ANDRADE HERNÁNDEZ Y OTROS
DEMANDADOS: CONJUNTO RESIDENCIAL MAZUREN AGRUPACIÓN 06 ETAPA A, B y C P.H.

En acatamiento a lo dispuesto en el artículo 278 numeral 2º del Código General del Proceso, que establece “**En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos: 1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez. 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar. 3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa**” (Subraya el despacho), procede el despacho a proferir **SENTENCIA ANTICIPADA** en este asunto, teniendo en cuenta que se cumple el supuesto normativo de no haber “**pruebas por practicar**”.

ANTECEDENTES

DEMANDA: MYRIAM AMPARO ANDRADE HERNANDEZ, ANA HELENA OTERO PERDOMO, JAIME BERSALION MERCHAN FINO, LUZ AMANDA SUAREZ SOTOMONTE, ADRIANA BERNAL NORIEGA, GLORIA MARINA AVENDAÑO MURILLO, VILMA YEPES HERNANDEZ, LUIS ALBERTO CASTILLO ABONDANO, GRACIELA MUÑOZ DE CABALLERO, MARIA MERCEDES CASTILLO R., FRANCISCO JAVIER CHAVES RODRIGUEZ, LUZ PATRICIA TRIVIÑO GALLARDO y LUIS ALBERTO RAMOS PAEZ, actuando por medio de apoderado judicial, presentaron demanda contra **CONJUNTO RESIDENCIAL MAZUREN AGRUPACIÓN 06 ETAPA A , B y C P.H.**, para que, previo el trámite dispuesto para el proceso **VERBAL** de **impugnación de actos o decisiones de asamblea**, se sentenciara acogiendo las siguientes

PRETENSIONES:

“PRIMERO: Declarar que son **ABSOLUTAMENTE NULAS** las decisiones tomadas por la Asamblea de Copropietarios en la reunión extraordinaria del Conjunto Residencial Mazuren Agrupación 06 Etapa A – Madeiros, celebrada el día 4 de abril de 2019, contenida en el Acta de Asamblea 147, por cuanto:

a. Dicha reunión se realizó por fuera de lo establecido en el artículo 39 de la Ley 675 de 2001 y artículos 80 y 83 del RPH; teniendo en cuenta que el término de convocatoria se realizó con tan sólo 4 días.

b. Dicha reunión se realizó por fuera de lo establecido en el artículo 39 de la Ley 675 de 2001 y artículos 80 y 83 del RPH; ya que en la reunión efectuada se tomaron decisiones sobre temas no previstos ni convocados en el orden del día.

c. Dicha reunión se realizó por fuera de lo establecido en el artículo 39 de la Ley 675 de 2001 y artículos 80 y 83 del RPH; ya que en la reunión efectuada se contaron votos de personas que no dieron poder, ni estuvieron presentes.

d. Dicha reunión se realizó por fuera de lo establecido en la Constitución Política artículo 29 y demás normas concordantes; por cuanto la decisión tomada vulnera el derecho de las personas en condición de especial protección como lo son las personas discapacitadas, ancianos, niños.

SEGUNDO: Condenar en costas y agencias en derecho al demandado."

FUNDAMENTOS FACTICOS: En síntesis, la parte actora fundó la demanda en los siguientes hechos:

1.- Que los demandantes son propietarios de apartamentos que hacen parte del Conjunto Residencial demandado, el cual se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, Ley 675 de 2001 en virtud de la constitución de reglamento de propiedad horizontal elevado a escritura pública No. 6935 del 20 de octubre de 1988 de la Notaría 1 de Bogotá y reformado en la escritura pública No. 3356 del 1º de julio de 2003 en la misma notaría.

2.- Que el 13 de septiembre de 2018 el Conjunto Residencial demandado realizó asamblea de copropietarios con el fin de tratar el proyecto de ascensores 2018 como consta en el acta No. 145, proyecto para el cual se nombró un comité que presentó en esa asamblea un censo de la población y determinó que la etapa cuenta con 9 personas en condición de discapacidad, 105 adultos mayores, 12 personas gestantes o bebés, 33 niños, 245 personas adultas, 57 jóvenes, 44 perros, 13 gatos y se explicó la necesidad de contar con el servicio de ascensor debido a la dificultad de movilidad para personas más vulnerables: adultos mayores, personas en condición de discapacidad y niños.

3.- Que luego de las explicaciones para el proyecto de ascensores se procedió a la votación en la asamblea donde se aprobó el proyecto como consta en el acta No. 145, decisión que se encuentra en firme, por no haber sido impugnada y porque los propietarios comenzaron a entregar recursos para el desarrollo del proyecto.

4.- Que el 30 de marzo de 2019 el representante del Conjunto Residencial demandado citó a asamblea extraordinaria de copropietarios para el 4 de abril de 2019, convocatoria que no cumplió con lo previsto en el art. 39 de la Ley 675 de 2001 ni con los arts. 83 y 85 del reglamento de propiedad horizontal en cuanto a la antelación con la que esa convocatoria debía realizarse (15 días) y que no existía ninguna circunstancia para convocar a la asamblea en forma extraordinaria.

5.- Que la convocatoria contiene los puntos del orden del día a tratar en la reunión extraordinaria y señaló en el punto 6 que era "TEMA ÚNICO ASCENSORES", pero que en trasgresión de la ley en este punto se expusieron temas diferentes, sin que estuviera previsto en la convocatoria ya que se votó por "*¿Está de acuerdo con continuar el proyecto de ascensores neumáticos?*", lo que dio como resultado con un quórum por el SI de 52 votos (33.88%) y por el NO de 61 votos (39.53%), como consta en el acta.

6.- Que con esa votación se decidió NO continuar con el proyecto de ascensores pese a que no se encontraba en la convocatoria, por lo que no se podía votar conforme con el art. 39 de la ley 675 de 2001.

7.- Que igualmente votaron personas que sin ser propietarios debían contar con poder, como en el caso de los apartamentos 202, 203 y 504 de la torre 4, votos que se tuvieron en cuenta sin estar facultados para ese fin.

ACTUACION PROCESAL

ADMISIÓN DE LA DEMANDA: Mediante auto fechado 3 de julio de 2019 se admitió la demanda y se ordenó correr traslado al extremo pasivo por el término de veinte (20) días.

El demandado se notificó por aviso de conformidad con el art. 292 del C.G.P.; quien dentro del término legal no contestó la demanda ni propuso excepciones, tal como se consignó en auto del 6 de febrero de 2020 (fl. 223 Cd 1).

RECAUDO PROBATORIO: En ese mismo proveído del 6 de febrero de 2020 se abrió a pruebas el proceso, se tuvieron como tales las documentales aportadas oportunamente, se negó el decreto de prueba testimonial solicitada por la actora por inconducente, ninguna se decretó a favor de la pasiva en atención a que no ejerció su derecho de defensa; igualmente se indicó que **al no existir pruebas que practicar**, de conformidad con el artículo 278 numeral 2 del C.G.P. **se dictaría sentencia anticipada por escrito**, decisión frente a la que no hubo reparo.

Ingresó al despacho para dictar el fallo correspondiente.

CONSIDERACIONES

PRESUPUESTOS PROCESALES

En el presente asunto se estructuran los denominados presupuestos procesales necesarios para la conformación del litigio y la regular tramitación del proceso, pues el juzgado es competente para conocer de él, las partes tienen capacidad jurídica y procesal, y la demanda no reviste informalidad impeditiva para decidir sobre lo pedido. En esas circunstancias, y no existiendo vicio procesal que invalide lo actuado, la decisión será de fondo.

MARCO NORMATIVO

La Ley 675 de 2001 dispone en relación con la impugnación de las decisiones de la asamblea de propietarios, que la misma es procedente cuando tales decisiones no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal.

“ARTÍCULO 49. 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.”

En cuanto a la **forma** y **época** en la que podrán tomar decisiones, señala el artículo 39 de dicha ley, que se reunirán por lo menos una vez al año en la **época** señalada en el reglamento de propiedad horizontal, en **forma ordinaria**, o en forma **extraordinaria** cuando sean convocados por el órgano respectivo (Administrador, Consejo de Administración, 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).

Para la toma de decisiones en reuniones **extraordinarias** ésta debe estar precedida de una **convocatoria** en la que se especifique el asunto sobre el que se deliberará y decidirá. Sin embargo, **la Asamblea podrá reunirse cualquier día y en cualquier lugar, sin convocatoria previa, si los participantes representan la totalidad de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, sin perjuicio de lo previsto en la presente ley, para efectos de mayorías calificadas,** conforme con los arts. 39 y 40 Ídem.

Las decisiones tomadas por la Asamblea se harán constar en **actas** firmadas por el presidente y el secretario de esta, conforme con el artículo 47 Ibídem.

Si tales decisiones son tomadas contraviniendo lo relativo a quórum y mayorías exigidas, **serán absolutamente nulas;** conforme a lo previsto en el artículo 45 de la Ley 675 de 2001:

“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.** (Subraya el despacho).

CASO CONCRETO

En este proceso se pretende que se declaren **“ABSOLUTAMENTE NULAS”** las decisiones tomadas por la asamblea de copropietarios del conjunto demandado el 4 de abril de 2019, contenidas en el acta No. 147 de esta fecha, que en reunión extraordinaria, básicamente se votó para resolver la pregunta de si ¿Está de acuerdo con continuar con el proyecto de ascensores neumáticos?, dando como resultado que **no** se

continuaría con ese proyecto, con un quórum del 73.35%, con 39.53% de votos por **no** continuar y 33.88% de votos por **sí** continuar, asunto que no se encontraba en el orden del día de la convocatoria, puesto que este solamente indicó "TEMA ÚNICO ASCENSORES".

Del marco normativo reseñado en el capítulo anterior de esta providencia, se extrae que los **ACTOS** o **DECISIONES** de la **Asamblea que no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal**, pueden ser impugnadas por el administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados (art. 39 Ley 675 de 2001) y señala el art. 382 del C.G.P. que **"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"**.

Es decir, que para la prosperidad de las pretensiones en un proceso verbal de impugnación de actos o decisiones de Asamblea de edificio o conjunto residencial, deben cumplirse los **siguientes supuestos**: i) **que la decisión impugnada haya sido tomada por la Asamblea**, ii) **que sea impugnada por el administrador, el Revisor Fiscal o por los propietarios de bienes privados**, iii) **que la decisión sea impugnada dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo o a su registro si a ello hay lugar**, y iv) **que tal decisión no se ajuste a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal**.

Aplicando estos requisitos al presente asunto, se tiene:

1. EN CUANTO AL PRIMER SUPUESTO: es decir, i) **que la decisión impugnada haya sido tomada por la Asamblea**, se observa:

Según lo señalado en los hechos de la demanda la decisión impugnada y contenida en el acta No. 147 del 4 de abril de 2019, fue tomada por la Asamblea de copropietarios del Conjunto demandado, hecho que encuentra sustento en la documental obrante a folio 137 del cuaderno 1 que contiene esa acta, por ende, se encuentra cumplido.

2. EN CUANTO AL SEGUNDO SUPUESTO: esto es, ii) **que sea impugnada por el administrador, el Revisor Fiscal o por los propietarios de bienes privados**, se tiene lo siguiente:

Esta demanda fue presentada por los señores MYRIAM AMPARO ANDRADE HERNANDEZ, ANA HELENA OTERO PERDOMO, JAIME BERSALION MERCHAN FINO, LUZ AMANDA SUAREZ SOTOMONTE, ADRIANA BERNAL NORIEGA, GLORIA MARINA AVENDAÑO MURILLO, VILMA YEPES HERNANDEZ, LUIS ALBERTO CASTILLO ABONDANO, GRACIELA MUÑOZ DE CABALLERO, MARIA MERCEDES CASTILLO R., FRANCISCO JAVIER CHAVES RODRIGUEZ, LUZ PATRICIA TRIVIÑO GALLARDO y LUIS ALBERTO RAMOS PAEZMYRIAM AMPARO ANDRADE HERNANDEZ, quienes según certificados de tradición obrantes a folios 99 a 133vto del cuaderno 1 tienen la calidad de propietarios de bienes privados en el Conjunto demandado, es decir, que también se encuentra cumplido este supuesto.

3. EN CUANTO AL TERCER SUPUESTO: esto es, iii) que la decisión sea impugnada dentro de los dos meses siguientes a la fecha del acto o a su registro si a ello hay lugar, se indica lo siguiente:

En el caso de autos se observa que este supuesto también se encuentra satisfecho, pues los dos meses de que trata el inciso primero del art. 382 del C.G.P. para impugnar las decisiones de la asamblea contenidas en el Acta No. 147 del 4 de abril de 2019, no alcanzaron a transcurrir, pues la demanda se presentó antes del vencimiento de ese término, el 4 de junio de 2019, según obra en el acta de reparto del folio 212 del Cd 1.

4. EN CUANTO AL CUARTO y último supuesto, es decir, iv) que la decisión no se ajuste a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal, se pasa a analizar si se encuentra o no cumplido.

Como ya se indicó, la parte demandante en su única pretensión solicita que se declaren "**ABSOLUTAMENTE NULAS**" las decisiones tomadas por la asamblea de copropietarios del conjunto demandado el 4 de abril de 2019, contenidas en el acta No. 147 de esta fecha, porque considera que:

- "a. Dicha reunión se realizó por fuera de lo establecido en el artículo 39 de la Ley 675 de 2001 y artículos 80 y 83 del RPH; teniendo en cuenta que el término de convocatoria se realizó con tan sólo 4 días.
- b. Dicha reunión se realizó por fuera de lo establecido en el artículo 39 de la Ley 675 de 2001 y artículos 80 y 83 del RPH; ya que en la reunión efectuada se tomaron decisiones sobre temas no previstos ni convocados en el orden del día.
- c. Dicha reunión se realizó por fuera de lo establecido en el artículo 39 de la Ley 675 de 2001 y artículos 80 y 83 del RPH; ya que en la reunión efectuada se contaron votos de personas que no dieron poder, ni estuvieron presentes.
- d. Dicha reunión se realizó por fuera de lo establecido en la Constitución Política artículo 29 y demás normas concordantes; por cuanto la decisión tomada vulnera el derecho de las personas en condición de especial protección como lo son las personas discapacitadas, ancianos, niños."

El art. 45 de la Ley 675 de 2001 sobre QUÓRUM Y MAYORÍAS, señala en su inciso final que "**Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas.**"

Jurisprudencialmente se ha establecido que la **nulidad** de las decisiones de asambleas solamente se configura si **no** se cumple con el quórum y las mayorías establecidas para su adopción o que excedan esos límites.

Así, por ejemplo, en sentencia del 10 de febrero de 2022 la Sala Civil de Decisión del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, con ponencia del magistrado José Gildardo Ramírez Galindo, expediente No. 05001310300220200013501, se indicó que:

"En el presente asunto, la parte demandante, pretendió en forma indiscriminada la declaratoria de "nulidad, ineficacia, inexistencia y/o la invalidez de las decisiones tomadas en la junta extraordinaria de

copropietarios del EDIFICIO PARK 42 celebrada el 18 de febrero de 2020 y que consta en el acta No. 21 y que como consecuencia de lo anterior, se dejen sin efectos las decisiones contenidas en dicha acta, desconociendo de paso, que el art. 190 del Código de Comercio, prevé que "las decisiones tomadas en una reunión celebrada en contravención a lo prescrito en el artículo 186 serán ineficaces; las que se adopten sin el número de votos previsto en los Estatutos o en las leyes, o excediendo los límites del contrato social, serán absolutamente nulas; y las que no tengan carácter general, conforme a lo previsto en el art. 188, serán inoponibles a los socios ausentes o disidentes". Lo anterior, teniendo en cuenta que no se individualizaron con el debido sustento fáctico. Para lo que interesa, según se indicó en el escrito de impugnación, se persigue es la nulidad de las decisiones, para lo cual es necesario advertir que ésta solo es posible predicarla contra los actos que se adopten sin la mayoría requerida, o excediendo los límites indicados en los estatutos."

(Subraya este despacho)

En igual sentido se pronunció la Sala Única del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Santa Rosa de Viterbo, con ponencia de la magistrada Gloria Inés Linares Villalba, en providencia del 24 de julio de 2020, radicado 1575931030022018-00051-01, al señalar:

"Así las cosas, teniendo en cuenta lo anterior, así como los reproches dirigidos a cuestionar la decisión de instancia, y precisando que la pretensión perseguida por la demandante en sede del litigio de origen, era la declaratoria de nulidad del Acta de Asamblea extraordinaria mencionada, es necesario en primer lugar recordar, que el art. 190 del Código de Comercio, prevé que "las decisiones tomadas en una reunión celebrada en contravención a lo prescrito en el artículo 186 serán ineficaces; las que se adopten sin el número de votos previsto en los Estatutos o en las leyes, o excediendo los límites del contrato social, serán absolutamente nulas; y las que no tengan carácter general, conforme a lo previsto en el art. 188, serán inoponibles a los socios ausentes o disidentes" (subrayado fuera de texto).

Significa lo expuesto, que si lo que se persigue es la nulidad, ésta solo es posible predicarla contra los actos que se adopten sin la mayoría requerida, o excediendo los límites del contrato social, razón por la cual era necesario estudiar cada una de las falencias anotadas por la actora, para establecer si se enmarcaban dentro de los mencionados supuestos.

En ese orden de ideas, comparte ésta Corporación las determinaciones del juez de instancia, pues la mayoría de irregularidades advertidas por el extremo activo, se dirigen contra la convocatoria realizada por la Junta de Vigilancia y la Revisora Fiscal para la Asamblea General Extraordinaria, olvidando la demandante que la pretensión perseguida en sede del litigio de origen, era la declaratoria de nulidad, pues los supuestos fácticos aducidos, tales como: *a) la convocatoria a la asamblea no cumplió con los requisitos normativos y estatutarios, dado que la solicitud no fue debidamente Radicado No. 1575931030022018-00051-01 13 sustentada, ni precedida de pruebas que la fundamentaran, b), que la convocatoria vulneró el debido proceso, pues allí se manifestaban irregularidades cometidas por miembros del consejo de Administración, sin que se allegaran pruebas de tal dicho, vulnerando el principio de presunción de inocencia, c) que no existieron*

reuniones, deliberaciones, ni votaciones por parte de la Junta de vigilancia donde se debatieran las presuntas irregularidades de los consejeros, que soportaran la posterior convocatoria, d) que la convocatoria no estaba debidamente publicada, e) que dentro de la Convocatoria, fechada febrero 6 de 2018 para celebrarse el día 21 de Febrero de 2018 a las 6:00 p.m., en el orden del día no se estableció de manera clara y expresa la elección para revocar del Cargos a la hoy demandante EDNA DEL PILAR AGUDELO GUIO, lo mismo que a los otros tres consejeros destituidos, f)) que pese a que la solicitud de convocatoria fue negada por el Consejo de Administración de la Cooperativa, la revisora fiscal y la junta de vigilancia realizaron la asamblea, sin tener competencia para ello, g).que para realizar la convocatoria se pasó por alto que varias actas anteriores estaban sin aprobar, en nada se acompasan con las causales previstas en el artículo 190 ya citado, tocantes con las decisiones que se adopten sin el número de votos previstos en los estatutos o en las leyes, o excediendo los límites del contrato social, se itera, las aducidas, hacen referencia a presuntas irregularidades en los pasos previos a la realización de la asamblea, concretamente a su convocatoria”.

Si bien es cierto dichos fallos aluden a normas del Código de Comercio estima este despacho que lo allí razonado es perfectamente aplicable a este asunto en atención a que particularmente el art. 190 de ese compendio que señala que **“las que se adopten sin el número de votos previstos en los estatutos o en las leyes, o excediendo los límites del contrato social, serán absolutamente nulas”** guarda similitud con el art. 45 de la Ley 675 de 2001 que dispone que **“Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas”**, norma que hace referencia al quórum y mayorías necesarias para adoptar las decisiones.

En ese entendido se pasa a analizar si las causas en que se finca la pretensión de **nulidad** tienen relación directa con el quórum o mayorías previstas para adoptar la decisión impugnada y si se trasgredió.

La actora reprocha que “el término de convocatoria se realizó con tan sólo 4 días”, que “se tomaron decisiones sobre temas no previstos ni convocados en el orden del día”, que “en la reunión efectuada se contaron votos de personas que no dieron poder, ni estuvieron presentes” y que “la decisión tomada vulnera el derecho de las personas en condición de especial protección como lo son las personas discapacitadas, ancianos, niños” de los que inmediatamente se advierte que no guardan relación con el número de propietarios requeridos para sesionar sino que aluden a presuntas irregularidades que no tienen la virtud de anular la decisión, como fue lo solicitado en la demanda.

Por tanto, como indica la última providencia citada **“la mayoría de irregularidades advertidas por el extremo activo, se dirigen contra la convocatoria realizada..., en nada se acompasan con las causales previstas en el artículo 190 ya citado, tocantes con las decisiones que se adopten sin el número de votos previstos en los estatutos o en las leyes, o excediendo los límites del contrato social, se itera, las aducidas, hacen referencia a presuntas irregularidades en los pasos previos a la realización de la asamblea, concretamente a su convocatoria”.**

Es que ni siquiera podría predicarse que no se respetó el quórum o las mayorías cuando se afirma que “en la reunión efectuada se contaron votos de personas que no dieron poder, ni estuvieron presentes”, pues si ello fue así, no se argumentó si la decisión

cuestionada se adoptó sin contar con el quórum o mayorías requerido por la intervención de esas personas, nada se dijo al respecto.

Obsérvese que en el hecho vigésimo de la demanda (7º de la síntesis efectuada en esta providencia) se afirma que "Al momento de las votaciones votaron personas que sin ser propietarios, debían contar con el poder respectivo, como es el caso de los apartamentos: 202 torre 4, apartamento 504 torre 4 y apartamento 203 torre 4, votos que fueron tenidos en cuenta, sin que estuvieron facultados para tal fin", pero nada se dice y mucho menos se demuestra que con el hecho de tener o no en cuenta esos votos se vio afectado el quórum o las mayorías requeridas para adoptar la decisión impugnada.

De lo expuesto se colige que no saldrá avante la pretensión de nulidad y tampoco puede el despacho hacer un estudio más profundo de las presuntas irregularidades por ser irrelevante, toda vez que no conduciría a la prosperidad de la única pretensión esgrimida por lo ya expuesto y porque debe atenderse el principio de **CONGRUENCIA DE LA SENTENCIA** que obliga al Juzgador a que el fallo esté "en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda" acorde con el artículo 281 del C.G.P.

En consecuencia, se sentenciará NEGANDO las pretensiones de la demanda y se condenará a la parte demandante en costas de esta instancia a favor de la parte demandada de conformidad con el art. 365 num. 1º del C.G.P.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO** de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **RESUELVE:**

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda, por las razones expresadas en la parte considerativa de este fallo.

SEGUNDO: CONDENAR a la parte actora a pagar a la demandada las costas procesales. Para el efecto, se fijan como agencias en derecho la suma de **\$1.000.000=**. Liquídense.

TERCERO: ARCHIVAR el expediente una vez quede en firme esta providencia y se cumpla lo dispuesto en el ordinal anterior.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

WILSON PALOMO ENCISO
JUEZ
(2)

NA

Firmado Por:

Wilson Palomo Enciso
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 012
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: **e4907ba5ee8f9bea4c6a74a60146551c647effb86b225435bb2f0899d370fe7**

Documento generado en 26/08/2022 05:19:34 PM

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