

REPÚBLICA DE COLOMBIA



Rama Judicial del Poder Público

JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., quince (15) de abril de dos mil veinticuatro (2024)

RADICADO No. 2022-00221
PROCESO: VERBAL – IMPUGNACIÓN DE ACTAS
DEMANDANTES: ALEJANDRO SABOGAL MARTÍNEZ
DEMANDADO: CONJUNTO MULTIFAMILIAR SUPERMANZANA DOS DE CIUDAD KENNEDY PROPIEDAD HORIZONTAL

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: ALEJANDRO SABOGAL MARTÍNEZ, actuando en causa propia acredita su calidad de abogado, presentó demanda contra **CONJUNTO MULTIFAMILIAR SUPERMANZANA DOS DE CIUDAD KENNEDY PROPIEDAD HORIZONTAL**, para que, previo el trámite dispuesto para el proceso **VERBAL** de **impugnación de actos o decisiones de asamblea**, se sentenciara acogiendo las siguientes

PRETENSIONES:

- “1. Sírvase DECRETAR la NULIDAD, dejando sin ningún efecto, la CONVOCATORIA realizada por parte de la presunta administración del Conjunto Multifamiliar Supermanzana Dos de C.K., para la celebración de la asamblea ordinaria de copropietarios del Conjunto Multifamiliar Supermanzana Dos de C. K. en fecha de mayo de primero (1) de 2022.
2. Sírvase DECRETAR la NULIDAD, dejando sin ningún efecto, la ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS DEL CONJUNTO MULTIFAMILIAR SUPERMANZANA DOS DE C. K realizada para la celebración de las (sic) asamblea ordinaria de copropietarios del Conjunto Multifamiliar Supermanzana Dos de C. K. en fecha de mayo primero (1) de 2022.
3. Sírvase DECRETAR la NULIDAD, dejando sin ningún efecto, el ACTA DE ASAMBLEA ordinaria de copropietarios del Conjunto Multifamiliar Supermanzana Dos de C. K. realizado en primera convocatoria para la celebración de las (sic) asamblea ordinaria de copropietarios del Conjunto Multifamiliar Supermanzana Dos de C. K. en fecha de mayo primero (1) de 2022.

4. Sírvase DECRETAR LA NULIDAD, dejando sin ningún efecto, TODAS LAS DECISIONES Y NOMBRAMIENTOS REALIZADAS en la asamblea ordinaria de copropietarios del Conjunto Multifamiliar Supermanzana Dos de C. K. realizada en primera convocatoria en fecha de mayo primero (1) de 2022.

5. Sírvase CONDENAR en COSTAS y AGENCIAS EN DERECHO a la demandada.”

FUNDAMENTOS FACTICOS: En síntesis, la parte actora basó la demanda en siete (VII) grupos de hechos que tituló: **I.** “HAY CARENCIA DE LEGITIMACIÓN Y CAPACIDAD JURIDICA DEL CONSEJO DE ADMINSTRACIÓN MOTIVADA POR RESTRICCIÓN DE LOS REGLAMENTOS INTERNOS DE COPROPIEDAD”, **II.** “HAY CARENCIA DE LEGITIMACIÓN Y CAPACIDAD JURIDICA COMO ADMINISTRADOR Y REPRESENTANTE LEGAL DEL SEÑOR GUSTAVO ADOLFO BUSTAMANTE MURCIA, LO CUAL LO LIMITA PARA ACTUAR EN NOMBRE DEL CONJUNTO MULTIFAMILIAR SUPERMANZANA DOS DE C.K. Y CON ELLO NO LO FACULTABA A CONVOCAR Y ESTABLECER ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS”, **III.** “POR FALTA DE LEGITIMACIÓN PARA CONVOCAR ASAMBLEA POR PARTE DE MIEMBROS CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ADMINISTRADOR”, **IV.** “POR INCUMPLIMIENTO DE LA LEY 675 DE 2011 EN SU ART. 41 POR INADECUADA CONVOCATORIA DE LA ASAMBLEA”, **V.** “POR ALTERACIÓN QUÓRUM ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS MEDIANTE ENGAÑO CONVOCATORIA”, **VI.** “POR IRREGULARIDAD DE PODERES ALLEGADOS A LA ASAMBLEA” y **VII.** “TODAS LAS DECISIONES Y APROBACIONES REALIZADAS EN ESTA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS DE MAYO DE 2022 ESTAN LLAMADAS A LA NULIDAD POR FALTA DE QUÓRUM”.

Se hace referencia solamente a estos hechos por ser los que tienen relación con las decisiones que se impugnan en este asunto, es decir, las adoptadas en Asamblea General Ordinaria del día 1º de mayo de 2022.

ACTUACION PROCESAL

ADMISIÓN DE LA DEMANDA: Mediante auto fechado 21 de junio de 2022 se admitió la demanda y se ordenó correr traslado al extremo pasivo por el término de veinte (20) días.

El conjunto demandado se notificó el 28 de junio de 2022 de conformidad con el art. 8 de la Ley 2213 de 2022; quien dentro del término legal contestó la demanda y formuló excepciones, de lo cual se tomó nota en auto del 2 de junio de 2023 (ítem 018).

RECAUDO PROBATORIO: En proveído del 2 de junio de 2023 (ítem 019) se abrió a pruebas el proceso, se tuvieron como tales las documentales aportadas oportunamente; ninguna se decretó a favor de las partes, como las pruebas de oficios solicitadas por la actora para lo que se consideró que el acta de asamblea obraba en el expediente y otros como hoja de vida y contratos resultaban impertinentes e inconducentes; igual ocurrió con el interrogatorio solicitado por la pasiva respecto de la demandante por estimarse inútil por tratarse el debate de puntos meramente legales; 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,** decisiones frente a las que no hubo reparos.

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 con relación a 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 Íbidem.

Si tales decisiones son tomadas contraviniendo lo relativo a quorum 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 declare la "nulidad" de las decisiones tomadas en la asamblea del conjunto demandado el 1º de mayo de 2022, en reunión ordinaria, básicamente porque: **1.** hay falta de legitimación y capacidad jurídica del consejo de administración; **2.** hay falta de legitimación y capacidad jurídica del administrador y representante legal que lo limita para actuar en nombre del conjunto; **3.** hay falta de legitimación para convocar a asamblea por los miembros del consejo de administración y del administrador; **4.** hay incumplimiento del art. 41 de la Ley 675 de 2001 por inadecuada convocatoria; **5.** hay alteración del quorum de la asamblea de copropietarios mediante engaño en la convocatoria; **6.** hay irregularidad de los poderes allegados y **7.** hay falta de quorum.

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 las decisiones impugnadas y contenidas en el acta del 1º de mayo de 2022 fueron tomadas por la asamblea de copropietarios del conjunto demandado, hecho que encuentra sustento en la documental acompañada a la demanda 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 el señor ALEJANDRO SABOGAL MARTÍNEZ, quien acompañó certificado de tradición del apartamento 220 del conjunto demandado, en el que se observa como propietario a Alberto Sabogal Orjuela, fallecido como se acredita con registro civil de defunción; también se aportó registro civil de nacimiento del actor el cual da cuenta que el fallecido era su progenitor, por ende, el actor cuenta con legitimación en la causa, 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 contenida en el acta del **1º de mayo de 2022**, no alcanzaron a transcurrir, pues la demanda se presentó antes del vencimiento de ese término, el **19 de mayo de 2022**, según acta de reparto vista en el ítem 0013, fl. 6 pdf.

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, el demandante solicita que se declare la “**nulidad**” de las decisiones tomadas por la asamblea de copropietarios del conjunto demandado el 1º de mayo de 2022; también pretende se decrete la **nulidad**: de la convocatoria, de la asamblea y del acta de asamblea ordinaria realizada en esa data.

El art. 45 de la Ley 675 de 2001 sobre QUORUM 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 quorum 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 quorum y mayorías necesarias para adoptar las decisiones.

En ese entendido se pasa a analizar si las causas en que se fincan las pretensiones de **nulidad** tienen relación directa con el quorum o mayorías previstas para adoptar las decisiones impugnadas y si se trasgredió.

En este caso se advierte que los hechos fundamento de la nulidad pretendida, tales como que hay falta de legitimación y capacidad jurídica del consejo de administración; que hay falta de legitimación y capacidad jurídica del administrador y representante legal que lo limita para actuar en nombre del conjunto; que hay falta de legitimación para convocar a asamblea por los miembros del consejo de administración y del administrador; y que hay incumplimiento del art. 41 de la Ley 675 de 2001 por inadecuada convocatoria **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 decisiones adoptadas en la asamblea.

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”.

No obstante, se analizará si los hechos en los que se aduce que hubo alteración del quorum de la asamblea de copropietarios mediante engaño en la convocatoria, que hubo irregularidad de los poderes allegados y que hubo falta de quorum para adoptar las decisiones se encuentran demostrados, esto es, los hechos 26, 27, 28 y 29 de la demanda.

En los hechos 26 y 27 se afirmó que con la convocatoria a la asamblea se permitió participar “mediante delegados de entrada”, según art. 78 del reglamento de la copropiedad, con lo que se “buscó inflar intencionalmente el quórum para que dicha asamblea se realizara a toda costa en primera convocatoria, como efectivamente sucedió. Es así, como residentes y copropietarios se presentaron con 8 o más poderes que dieron otros copropietarios de entradas” CON lo que “se alteró el quórum por “indebida convocatoria a una asamblea ordinaria” con la participación de “delegados de entrada” que sólo se realiza para “decisiones de mayoría calificada” y además, que “esos poderes están viciados”.

En el hecho 28 del libelo inicial se afirmó que el “quórum fue inflado de manera intencional con dichos poderes de “delegatarios de entrada” quienes podían llevar cada uno un promedio de entre 8 y 16 poderes”. Por ello arrojó un quórum de más de 580 participantes entre presenciales y poderes”; en el hecho 29 se aseveró que “Dada la convocatoria ilegal y poderes “por delegatarios de entrada” y otros poder(es) dudosos presentados en esa asamblea, claro dan cuenta que todas las disposiciones allí votadas, tomando como soporte dichos poderes elevaron el quórum para la decisión de los mismos”.

Revisada la convocatoria a la asamblea que se llevaría a cabo el 1º de mayo de 2022 se observa que, en efecto, contiene la siguiente nota “Podrán participar delegados de entradas, (ART 78) reglamento propiedad Horizontal” (fl. 41 ítem 001).

No obstante, no se encuentra prueba en el expediente que muestre que en la asamblea del 1º de mayo de 2022 se presentaron poderes “por delegatarios de entrada” ni que el fin de esa anotación era el afirmado en la demanda de “inflar intencionalmente el quórum” y mucho menos que a la asamblea acudieran residentes y copropietarios presentando 8 o más poderes con la intención de alterar el quorum.

Nada da cuenta de cuántos poderes presentaron los asistentes a la asamblea para determinar si excedieron los permitidos en el reglamento de la copropiedad, concretamente en el párrafo primero de su art. 69 que establece que “Un mismo mandatario no podrá representar a más de ocho (8) derechos en la misma reunión” (fl. 79 ítem 001).

Es decir, la parte actora no logró su cometido, pues no probó los hechos sobre los cuales fincó las pretensiones incumpliendo con la carga de la prueba impuesta por el art. 167 del C.G.P.

En ese sentido no obrando prueba que demuestre que se vio afectado el quórum o las mayorías requeridas para adoptar las decisiones del acta impugnada, habrá que despachar de manera desfavorable las pretensiones.

De lo expuesto se colige que no saldrá avante la pretensión de nulidad que en cada de uno de ellas se solicita y tampoco puede el despacho hacer un estudio más profundo de las presuntas irregularidades por ser irrelevantes, toda vez que no conducirían a la prosperidad de las pretensiones, ya que, se reitera, en todas se solicita la **nulidad**, 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.

IV. **EXCEPCIONES**

No hará el juzgado pronunciamiento respecto de la excepción propuesta por el conjunto multifamiliar demandado, pues resulta superfluo hacerlo, dado que el estudio que se hizo conlleva a la negativa de las pretensiones.

Como bien lo enseña el tratadista **HERNANDO DEVIS ECHANDIA**, en su texto **COMPENDIO DE DERECHO PROCESAL, TEORIA GENERAL DEL PROCESO, TOMO I, PAGINA 460**, “**En la sentencia debe estudiarse primero si las pretensiones incoadas en la demanda tienen o no respaldo en los hechos probados y en la ley sustancial que los regula, y solamente cuando el resultado sea afirmativo se debe proceder al estudio de las excepciones propuestas contra aquellas por el demandado; pues si aquellas deben ser rechazadas aún sin considerar las excepciones, resultaría inoficioso examinar éstas.**”

V. **CONCLUSIÓN**

Conforme con lo expuesto, se sentenciará **NEGANDO** las pretensiones de la demanda sin hacer pronunciamiento sobre la excepción propuesta por el extremo pasivo 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.

VI. **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: NO HACER pronunciamiento sobre las excepciones propuestas por la parte demandada, según lo dispuesto en las consideraciones de esta providencia.

TERCERO: CONDENAR a la parte actora a pagar al demandado las costas procesales. Líquidense, para el efecto fíjese como agencias en derecho la suma de **\$4.500.000=.**

CUARTO: ARCHIVAR el expediente, una vez se cumpla lo dispuesto en el numeral anterior.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

**WILSON PALOMO ENCISO
JUEZ**

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: **e54dca03a234b056e64fe30a0ef12fd6d595bfe52819e7caa0f895b4abd42c3a**

Documento generado en 15/04/2024 09:17:39 p. m.

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://capacitacion.ramajudicial.gov.co:9443/FirmaElectronica>