



JUZGADO CUARENTA Y CINCO CIVIL DEL CIRCUITO

j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., quince (15) de junio de dos mil veintidós (2022).

Radicación: 2020-0197
Demandante: CIRO ANTONIO RODRIGUEZ VESGA
Demandado: AGRUPACIÓN DE VIVIENDA VILLA CALASANZ I ETAPA P.H.
Proceso: IMPUGNACIÓN DE ACTAS .

Agotado el trámite de la instancia, procede el Despacho a tomar la decisión de fondo que corresponde en el presente asunto.

I. ANTECEDENTES

1. El señor Ciro Antonio Rodríguez Vesga demandó a la Agrupación de Vivienda Villa Calasanz I etapa PH, con el fin de que se realizaran las siguientes declaraciones y condenas:

- a. Sea declarada nula por nulidad absoluta la asamblea ordinaria de propietarios en la modalidad de comunicación escrita, celebrada en la Agrupación de Vivienda Villa Calasanz I etapa P. H. el día sábado 1 de agosto de 2020.
- b. En subsidio se declare la ineficiencia de dicho acto asambleario.

- c. Declarar que la administradora señora Mónica Gómez Penagos, es responsable de los perjuicios por dolo o culpa que haya podido ocasionar a los propietarios de la Agrupación de Vivienda Villa Calasanz I etapa P. H.
- d. Declarar que la administradora tomará bajo su propia responsabilidad, por los perjuicios que ocasione su negligencia, las medidas necesarias para que se cumpla la sentencia correspondiente, entre otras, comunicar por escrito a todos los copropietarios de la Agrupación de Vivienda Villa Calasanz I etapa P. H. esta decisión judicial dentro del término improrrogable de 48 horas contados a partir de su notificación, en cumplimiento del artículo 192 del C. Co.
- e. Por las costas y perjuicios a la parte demandate.

2. Como fundamento de sus pretensiones, fueron reseñados los hechos que a continuación se sintetizan:

- I. Que en la modalidad de comunicación escrita, como resolvió la administradora desarrollar la asamblea ordinaria de propietarios de la Agrupación de Vivienda Villa Calasanz I etapa P. H., no sólo se violaron las normas sustantivas que al respecto consagra el código de comercio, sino también el soporte legal consagrado en el artículo 43 de la ley 675 de 2001.
- II. Destacó que atendiendo el último canon en cita, se quebranta la asamblea general cuando los deliberantes expresan el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, pero en el caso concreto no existió deliberaciones ni

decisiones, pues simplemente se emitieron unas comunicaciones escritas en sobre cerrado que nunca nadie conoció o puedo conocer, muy lejos del procedimiento aplicable. De ahí que se eche de menos el objeto principal de la asamblea ordinaria de propietarios, esto es, las deliberaciones y la toma de decisiones del acto celebrado.

III. Igualmente indicó que en la asamblea ordinaria “no se tomó ninguna decisión” para que los propietarios pudieran efectuar su voto y tan solo se eligió el consejo de administración y el revisor fiscal, toda vez que lo referente al comité de convivencia es nulo.

IV. Señaló que las comunicaciones que hubieran podido aportar los propietarios, no refieren a ninguna determinación concreta, pues al emitirse “no se podía saber qué iba a decir la asamblea, como que no decidido nada sustancial para el desarrollo de la comunidad”, quedando inaplicado el canon 43 de la ley 675 de 2001 por sustracción de materia.

V. Asimismo adujo que en el orden del día no se contempló la elección de la comisión de propietarios para la verificación y aprobación del acta No. 48, cuya falta resta toda eficacia a la misma, imponiéndose lo allí contenido para exclusivo provecho y personalísima satisfacción de la administradora de Agrupación de Vivienda Villa Calasanz I etapa P. H. dado que nadie puede dar fe de dispuesto en tal documento.

VI. Aseveró que la administradora nombró de manera amañada y por su exclusiva voluntad, unos escrutadores encargados de hacer el conteo de las comunicaciones escritas, lo que a su

juicio, en nada suple la norma legal la cual exige la verificación del acta.

VII. Por otra parte, exteriorizó la mendacidad del contenido de la acta impugnada, toda vez que no existió tal reunión sino un “remedo de asamblea”, donde no se trataron asuntos, ni deliberaron los propietarios, ocultándose las comunicaciones remitidas en un acto de abuso de poder, concluyendo el acto con unas constancias por parte de la administradora absolutamente improcedentes, impertinentes e ilegales, pues modificó el término previsto en el artículo 382 del C. G. del P. para la impugnación de la decisiones, disponiendo la administradora que correría a partir del 7 de septiembre de 2020, infringiendo el artículo 191 del C. Co y generándose más confusión. Adicionalmente, se contravino el canon 431 de esa misma disposición normativa al no determinarse en el acta la fecha y hora de la clausura.

VIII. Denunció que a la revisora fiscal Marina Azucena Medina Sandoval no se le permitió intervenir en la asamblea, ni revisar el correo contentivo de las comunicaciones escritas, señalándose para ello que era necesaria la autorización del comité de escrutinio, por lo cual se quebrantó el artículo 42 de la Ley 675 del 2001, dado que no pudo dar fe pública de la asamblea.

IX. Ahora, refiere que el comité de convivencia solo está conformado por dos personas, desconociéndose el párrafo 1º del artículo 58 de la prenotada ley.

X. Respecto a los estados financieros, anunció no superaron el quorum decisorio, repitiéndose la asamblea donde no se tuvo

oportunidad de deliberar ni decidir y en tal sentido es absolutamente ilegal, o por lo menos, totalmente ineficaz.

En todo caso asevera mal podrían los copropietarios pronunciarse sobre un “documento apócrifo”, un “remedo de estados financieros” que no fueron suscritos por el Representante Legal de la Agrupación de Vivienda y en consecuencia no tienen ningún valor legal.

XI. Frente a la representación, fundamentó que aun cuando en convocatoria de 16 de julio de 2020 se había establecido la posibilidad de autorizar por persona máximo 2 apartamentos, contrariando tal disposición, se aceptó 3 por persona quebrantándose el artículo 44 de la ley de propiedad horizontal.

XII. Que la administradora motu proprio, resolvió desconocer la participación del propietario del apartamento 135 de la Torre III, no solamente “ocultando” su comunicación escrita, sino “ignorándole” en su relación de propietarios participantes y no está registrado el anexo correspondiente.

II. ACTUACIÓN PROCESAL

Por proveído de 3 de noviembre de 2020¹, este estrado judicial admitió la presente demanda, imprimiéndosele el trámite de proceso verbal.

Notificada la representante legal de la propiedad de manera personal², dentro del término de traslado, la extrema pasiva contestó la demanda sin proponer excepciones.

¹ Expediente digital, archivo 6.

² Como obra en acta de 6 de noviembre de 2020.

El proceso abrió a pruebas el 8 de febrero de 2021³, decretando las documentales pedidas y dio aplicación al numeral 2º del artículo 278 del C. G del P.

³ Expediente digital, archivo 16.

SENTENCIA

1. No se observa causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado, ni reparo que formular en contra de los llamados presupuestos procesales, toda vez que los requisitos exigidos por la ley se encuentran presentes. Igualmente, se verifica por el despacho que la demanda reúne las exigencias rituarias que le son propias, los extremos procesales gozan de capacidad para ser parte y comparecer al proceso, como la competencia, atendiendo a los factores que la delimitan, radica en este Juzgado.

2. De manera preliminar es preciso delimitar los alcances y finalidad de la presente acción. Al efecto debe memorarse que el proceso de impugnación de actas de asamblea persigue controvertir la legalidad de las decisiones adoptadas en dichos órganos de las entidades constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal, e invalidar aquellas que no se ajusten tanto a la ley como al reglamento correspondiente.

3. Teniendo ello en mente, es punto central de la controversia a resolver, la forma en cómo se adelantó la asamblea de propietarios en la Agrupación de Vivienda Villa Calasanz I etapa PH el pasado 1 de agosto de 2020, esto es, mediante comunicación escrita, donde según la contestación aportada por la representante legal de la demandada, buscaba garantizar la participación de todos los copropietarios, siendo la única posibilidad de celebrar la asamblea ordinaria, no solo atendiendo la emergencia sanitaria declarada ante la llegada del Covid – 19, sino también, por el hecho de que la mayoría de los convocados son personas de la tercera edad con limitaciones tecnológicas, pero no para leer y escribir.

Por el contrario, la parte demandante señala que no se siguieron las previsiones legales para su celebración, siendo un remedo de asamblea, además de no votarse, discutirse ni aprobarse determinación alguna en favor de la comunidad.

También reprocha la elección y conformación del comité de convivencia; la imposibilidad de dar fe del acta No. 0048 de 7 de septiembre de 2020 por parte de la comisión de verificación o la revisora fiscal, de quien se aduce no se le permitió su participación; la elección de una comisión escrutadora sin fundamento legal; el abuso de autoridad por parte de la administradora al impedir consultar las comunicaciones escritas; la indebida representación de unidades y la obstaculización del propietario del apartamento 135 de la Torre III a quien se le ignoró y no se le tuvo en cuenta su comunicación.

4. Pues bien, conforme al artículo 42 de la Ley 675 de 2001, están permitidas las asambleas de propietarios, bajo el supuesto de que, “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” y según el parágrafo de la referida disposición, “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”.

4.1. En el caso concreto, desde el principio quedó claro que la reunión ordinaria de propietarios se llevaría a cabo por medio de comunicación escrita, precisándose en misiva de 16 de julio de 2020 su desarrollo, tal y como se probó por la parte pasiva al momento de ejercer la contradicción del escrito inicial.

4.2. Del mismo modo se desprende del acta 372 de 8 de julio de 2020, emitida por el Consejo de Administración de la Agrupación de Vivienda Villa Calasanz I etapa PH, quienes emplazaron de esa manera la asamblea ordinaria de propietarios.

Y es que al efecto el artículo 43 de la Ley 675 de 2001 erige:

“Serán válidas las decisiones de la asamblea general cuando, convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace.

En este evento la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Si los propietarios hubieren expresado su voto en documentos separados, estos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes, contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación”.

4.4. A ese mismo tono el artículo 47 de la precitada disposición señala:

“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.

En los eventos en que la Asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento, y en su

defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión.

Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del edificio o conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación.

La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite.

Parágrafo. Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Municipal o Distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo.

5. Bajo tales égidias se analizan los reparos puntuales izados en las pretensiones principal y subsidiaria de la demanda, en contra del acta impugnada:

5.1. Del contenido del acta cuestionada, esto es, la No. 048 de 7 de septiembre de 2020, se desprende que hubo deliberaciones sucesivas entre el 1 de agosto al 1 de septiembre de 2020, donde los copropietarios pudieron remitir de manera física o virtual sus escritos para sentar su aprobación o desaprobación de las decisiones concretas presentadas.

5.2. También consta que hubo precisiones sobre la manera en que se garantizaría y registraría la votación, de lo cual quedó memoria no solo en la convocatoria, sino en el acápite “escrutinio” del acta impugnada, efectuándose esta el martes 1º de septiembre entre las 9:00 am y 4:45 PM y recibiendo las comunicaciones de los propietarios desde el 1 de agosto de 2020.

5.3. Del mismo modo, existe constancia de que el informe de gestión del consejo de administración, administración, comité de convivencia, gestión jurídica, estado financieros, informe y dictamen de la revisoría fiscal y el presupuesto para el año 2020, fueron enviados previamente, para ser precisos desde el 16 de julio de 2020, con la convocatoria, garantizándose la publicidad y debate que merecen tales informes, incluso, colocando a disposición de la comunidad los libros contables, ello sin olvidar que debía ser puntual la asamblea como allí se advirtió.

5.4. En constancia, fue enviado junto con los informes y convocatoria al acto asambleario formato de “participación por comunicación escrita en asamblea de copropietarios” donde debían, si así se quería, manifestar las lecturas de esas piezas y, en su parte final, aprobar el presupuesto, el incremento de las cuotas de administración y la continuidad de las reparaciones del edificio.

5.5. En punto a la comisión escrutadora, dada la contingencia, se evidencia que fueron copropietarios y miembros del consejo la administración los que conformaron tal cuerpo colegiado, que en todo caso, no se llegó a acreditar su carente imparcialidad o falta de objetividad al realizar el conteo y que fuera un actuar caprichoso o antojadizo de la administración. En esa tarea no basta las meras afirmaciones de la parte.

En contraste, el hecho de la formación con miembros de la misma comunidad permite dar y colegir transparencia, como el compromiso de superar las barreras frente a la emergencia sanitaria decretada por el Gobierno Nacional en fechas anteriores a la celebración de la asamblea ordinaria. Pensar lo contrario pondría al margen la buena fe de dichas personas y que en aplicación de los valores constitucionales se presume.

5.6. Adicional a lo dicho, es del caso considerar que los retos que impuso el virus Covid – 19 no estaban puntualmente desarrollados en la norma sustancial; no obstante, la comunicación escrita y las asambleas no presenciales era una de las alternativas para avanzar de manera efectiva en la reunión anual de los copropietarios, donde no está de más afirmar, conforme a los medios de prueba aportados, que garantizó y facilitó la participación de todos los interesados, como la toma de decisiones puntuales por su parte, sin que de ninguna manera eso significara excluir las deliberaciones o discusiones necesarias entre copropietarios sobre los diversos temas pues, como se precisó, el haber puesto en conocimiento con antelación toda la información que allí sería objeto de aprobación, satisfizo tanto su publicidad como el ejercicio democrático de cada copropietario, que bien podía hacer los apuntes previos que a bien tuviera lugar.

5.7. Ahora, no es de recibo afirmar la ineficiencia de la asamblea ante la ausencia de aval o certificación de la revisora fiscal. En principio, porque tratándose de unidades residenciales, como se verifica en el presente evento, su designación es potestativa y existiendo nombramiento, la ineficacia solo de predicaría de la falta de participación de alguno de los propietarios, tal y como lo determina la ley 675 de 2001.

“Artículo 44. En los casos a que se refieren los artículos 42 y 43 precedentes, **las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva**, o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto en el artículo anterior”.
(subrayado y negrita fuera de texto)

5.8. En punto a la falta de verificación del acta objeto de censura por parte de los copartícipes, debe decirse que

correspondía a la asamblea designar las personas, lo cual no se realizó, precisamente por lo puntual de las decisiones a escrutinio, pero no por ello se restaría la efectividad de las determinaciones adoptadas desde el 1 de agosto y hasta el 1 de septiembre de 2020 pues la ley no prevé tal efecto.

Basta recordar sobre esta materia que para ello el artículo 47 de la norma bajo examen.

“Actas. 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.

En los eventos en que la Asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento, y en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión.

Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del edificio o conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación.

La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite.

Parágrafo. Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Municipal o Distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo”

5.8. Ahora es carente de verdad la afirmación de que no se tomaron decisiones dentro de la asamblea ordinaria impugnada o que se negó su participación o registro en esta, ya que a la luz de los medios de convicción acopiados, no solo se observa la activa

participación del gestor con envío del formulario “participación por escrita en asamblea de propietarios”, donde por ejemplo, no aprobó el proyecto de presupuesto de ingresos y gastos para el año 2020, ni el aumento de las expensas comunes y asintió continuar el proyecto de pintura de fachadas una vez la emergencia sanitaria diera cabida a continuar con el estudio de proponentes; sino, además, extendió poder a la señora Angela Patricia Rodríguez Rueda para que suscribiera el acta de verificación de quórum el 1º de agosto de 2020 sobre las 9:50 AM.

En todo caso, notificados los propietarios de la citación a la asamblea por diferentes medios -como aquí ocurrió (correspondencia personal y carteleras en zonas comunes)-, el hecho de que un no participe o sea renuente a asistir en modo alguno puede tener como efecto la ineficiencia o nulidad del acto. De ser así y de considerarlo será el afectado quien estará legitimado para promover las acciones que estime pertinentes.

5.9. En lo que concierne al acto de apoderamiento, la ley 675 de 2001 no establece parámetros específicos y, en tal sentido, debe tenerse en cuenta que la figura de la asamblea general de copropietarios se asemeja a la de una sociedad comercial, luego por analogía debe aplicarse el artículo 185 del C. Co., donde no existe restricción alguna, salvo para administradores y revisores fiscales de ejercer tal función ante un posible conflicto de intereses.

Así, pues el fundamento del último hecho se cae por su propio peso, atendiendo que existe la posibilidad de extender tantos mandados como sean necesarios, sin que implique por ello vicio del acta o las decisiones de los asambleístas.

6. En conclusión, el acta impugnada colma las exigencias de la norma aplicable a la materia, esto es, la 675 de 2001, lo que da respuesta a los hechos y pretensiones intimadas.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Cuarenta y Cinco 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 expuestas en la parte motiva.

SEGUNDO: Condenar en costas a la parte demandante. Inclúyanse como agencias en derecho la suma de \$1'000.000.oo.

NOTIFÍQUESE, (2)


GLORIA CECILIA RAMOS MURCIA
Jueza

NOTIFICACIÓN POR ESTADO:

La providencia anterior es notificada por anotación en estado No. 063, del 17 de junio de 2022.


MÓNICA TATIANA FONSECA ARDILA
Secretaria