



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO CUARENTA Y CINCO CIVIL DEL CIRCUITO

j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

7 de julio de 2023

1. DESCRIPCIÓN DEL PROCESO

Radicación: 2022-0104
Demandante: JORGE IVÁN GUERRERO SILVA
Demandado: CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DEL REDIL
P.H.
Proceso: VERBAL.

2. OBJETO DE LA DECISIÓN

Procede esta agencia judicial a dictar sentencia en el proceso de la referencia.

3. ANTECEDENTES

3.1. El extremo demandante actuando a través de apoderado judicial, instauró la presente demanda, mediante la cual pretendió que se decrete la nulidad del acta de asamblea extraordinaria N° 0004-2021 de fecha 5 de diciembre de 2021.

3.2. Por auto del 15 de junio de 2022 se admitió la demanda, el cual fue notificado a la parte demandada por aviso, quien dentro del término contestó la demanda, aceptando los hechos del libelo introductor.

3.3. Mediante providencia de 6 de diciembre de 2022, se dispuso que al no existir pruebas por practicar, se emitiría sentencia anticipada por escrito, por lo que se procede a finiquitar esta instancia, previas las siguientes:

4. CONSIDERACIONES:

4.1. Como no se observa ninguna nulidad se procede a emitir sentencia anticipada y por escrito, pues se da el presupuesto previsto en el numeral 2° del artículo 278 del Código General del Proceso, toda vez que no hay pruebas por practicar.

4.2.- Ha de partir esta sede judicial por admitir que la actuación es válida, pues no se vislumbra causal con facultad para anular en todo o en parte lo actuado; por tanto, se torna procedente el proferimiento del correspondiente fallo de instancia y mayor aún, cuando los llamados presupuestos procesales de competencia, capacidad, representación y demanda en forma, destellan en la presente actuación.

4.3. El proceso de impugnación de actos de asambleas de copropietarios es un trámite en el que única y exclusivamente se debate y define si la decisión reprochada se ajusta o no a la ley o a los estatutos de la copropiedad y, por ende, si ellas son ineficaces o nulas, conforme a lo previsto en los artículos 49 de la Ley 675 de 2001 y 382 del Código General del Proceso.

Así las cosas, en este tipo de asuntos el juez ordinario solamente ejerce un control de legalidad de las decisiones de la asamblea general de copropietarios “cuando no se ajusten a las prescripciones legales” establecidas en los artículos 37 a 46 de la Ley 675 de 2001, o “al reglamento de la propiedad horizontal” según lo previsto en el artículo 49 ibidem.

4.4. De otro lado, para acudir a la jurisdicción a demandar las decisiones tomadas en la asamblea, el artículo 382 del Código General del

Proceso, contempla que el administrador, el revisor fiscal y los propietarios de bienes privados tienen con un plazo de dos (2) meses, contados a partir de la fecha del acto o desde la fecha de inscripción si se trata de actos sujetos a registro. Luego, de no acudirse a la jurisdicción dentro de esa oportunidad, operará la caducidad para que el impugnante promueva su demanda.

Por contera, sólo estará legitimado en la causa para impugnar las decisiones adoptadas en la asamblea de copropietarios, quien o quienes acrediten alguna de dichas calidades, la cual se encuentra probada dentro de este asunto, pues el demandante acudió en calidad de copropietario de la unidad residencial, la cual no fue desconocida por el extremo demandado.

4.5. Descendiendo al caso bajo estudio, se advierte que la inconformidad del demandante es en cuanto a que en la convocatoria extraordinaria no se encuentra en el orden del día el tema para la cual fue convocada, esto es, para la reforma del reglamento de propiedad horizontal y la modificación de coeficientes.

4.6. El reglamento de propiedad horizontal, de acuerdo a la Ley 675 de 2001, es un estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

Igualmente, el artículo 5° de la misma normatividad, determina qué aspectos debe contener la escritura o reglamento de propiedad horizontal, dentro de los cuales en su numeral 6° se indica: *“Los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución, según el caso”*.

De otro lado, el artículo 28 de la Ley 675 de 2001, sobre modificación de coeficiente, reglamenta que la asamblea general con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, podrá

autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de propiedad horizontal.

Así las cosas, la modificación de los coeficientes de la copropiedad necesariamente implica la reforma del reglamento de propiedad horizontal, por ser la norma que reglamenta los derechos y obligaciones de cada uno de los copropietarios de la unidad residencial; por ende, en la asamblea extraordinaria debió autorizarse por la mayoría la modificación de tal estatuto.

4.7. Del acta N° 0004-2021 de fecha 5 de diciembre de 2021, se advierte que el objeto de la misma era la modificación de los coeficientes de las casas; sin embargo, dicho asunto no fue aprobado por el 73% de los copropietarios asistentes a la reunión de la asamblea; por tanto, sobre ese tema no hay lugar a efectuar pronunciamiento por este Juzgado, pues claramente, del documento se advierte que no fueron reformados los coeficientes de la unidad residencial.

Contrario a lo señalado en la demanda, lo que se aprobó en el acta demandada fue contratar a un profesional especializado para subsanar la problemática de las casas del costado sur del conjunto residencial, asunto que no va en contravía del reglamento de propiedad horizontal ni de las prescripciones legales.

En consecuencia, se negarán las pretensiones de la demanda, y sin la consecuente condena en costas dado que no aparecen causadas, pues no hubo oposición a las pretensiones de la demanda.

5. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarenta y Civil del Circuito de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

6. RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: ARCHIVAR el expediente en su oportunidad.

TERCERO: Sin condena en costas por no aparecer causadas.

NOTIFÍQUESE



LUIS GUILLERMO NARVÁEZ SOLANO
Juez

NOTIFICACIÓN POR ESTADO:

La providencia anterior es notificada por anotación en estado No. 51 del 10 de JULIO de 2023.



Rosa Liliana Torres Botero
Secretaria