



JUZGADO CUARENTA Y CINCO CIVIL DEL CIRCUITO

j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá, D. C., veintiuno (21) de julio de dos mil veintitrés (2023)

I. DESCRIPCIÓN DEL PROCESO

Radicación:	110013103035 2021 00403 00
Demandantes:	RAFAEL ENRIQUE URIBE MARTÍNEZ, BLANCA VICTORIA GÁLVEZ C y LUISA FERNANDA ARAMBURO
Demandada:	COPROPIEDAD DEL EDIFICIO SUAZA III PROPIEDAD HORIZONTAL, representada por NATIONAL HOLDING SERVICES EAT
Proceso:	IMPUGNACIÓN ACTAS ASAMBLEA
Decisión:	SENTENCIA PRIMERA INSTANCIA

Acorde con lo dispuesto en decisión calendada 18 de julio de 2023 procede el despacho acorde con lo preceptuado en el inciso 3 del numeral 5 del artículo 373 del C. G del P., a proferir la sentencia que en derecho corresponda dentro del proceso de la referencia, previo el estudio de los siguientes:

II. ANTECEDENTES

1.- Rafael Enrique Uribe Martínez, Blanca Victoria Gálvez C y Luisa Fernanda Aramburo, mediante apoderado judicial, presentaron demanda en contra de Copropiedad del Edificio Suaza III Propiedad Horizontal, representada por National Holding Services Eat, a fin de que, a través del proceso de impugnación de actas de asamblea se declare la nulidad de la decisión adoptada en el numeral 8 de la asamblea general de copropietarios celebrada el 28 de mayo del 2021, consignada en acta de esa misma data, y

que guarda relación con la reclamación de los aptos. 201,202 y 301 (PAGOS ARSA) por los pagos que venían realizando desde el año 2008; así mismo, que se deje sin valor ni efecto la reliquidación del cobro de administración cobrada a los Aptos. 101-102-103-104, por un valor de \$3.140.279 y la devolución de este mismo valor a los Aptos. 201-202 y 301 en el término de 18 meses; y, por último que se condene a la accionada al reintegro de los valores cobrados y pagados por estos conceptos a los copropietarios afectados con esta decisión.

2.- Mediante providencia adiada 30 de agosto de 2021 se resolvió inadmitir la demanda.

3.- Subsanada en tiempo, esta sede judicial mediante proveído del 21 de noviembre de 2021 dispuso admitir la demanda en cuestión.

4.- Consecutivamente, por auto del 24 de marzo de 2022 se tuvo por notificada por conducta concluyente a la copropiedad accionada en los términos del artículo 301 del C. G del P., y se reconoció personería a la apoderada judicial de esta.

5.- Por cuanto la parte actora solicitó la medida cautelar de que trata el artículo 382 del C. G del P., previa caución el juzgado decretó la misma por auto del 24 de marzo de 2021, disponiendo además librar el oficio correspondiente.

6.- Mediante proveído del 1 de febrero de la anualidad en curso se dispuso tener por contestada la acción que nos ocupa, procediéndose a decretar las pruebas solicitadas por los extremos procesales en contienda y señalando fecha para que tuviera lugar la audiencia prevista en los cánones 372 y 373 del C. G del P.

7.- Al efecto, tal audiencia se surtió el pasado 18 de julio en la cual se agotaron las etapas propias de la prenotada norma; en aquella se resolvió que la emisión de la sentencia sería de forma escrita dentro de los diez (10) días siguientes a la celebración de la audiencia misma.

III. CONSIDERACIONES

A. PRESUPUESTOS PROCESALES

1. Dicho lo anterior, se destaca la ausencia de irregularidades que comprometan lo actuado y la presencia de los denominados presupuestos procesales: la demanda se presentó en debida forma, esta agencia judicial es competente para decidir el mérito del asunto y, los demandantes como la demandada tienen capacidad para ser parte y comparecer válidamente a juicio; de esta súplica conoció el juez competente, no solo por la naturaleza jurídica de la acción, sino también por el domicilio de las partes.

B. LA PRETENSIÓN

2. En el presente asunto, se demanda: *“PRIMERO: Declarar la nulidad de las decisiones adoptadas el 28 de mayo del 2021 en la Asamblea General de Copropietarios de dicho conjunto residencial, las cuales fueron consignadas en Acta DEL 28 DE MAYO DEL 2021. consistentes en el numeral octavo del orden del día. RESOLVER CONFLICTO POR RECLAMACIÓN DE LOS APTOS. 201,202 Y 301 (PAGOS ARSA) desde el año 2008. • SEGUNDO: Dejar sin efecto la reliquidación del cobro de administración de conformidad con el detalle así: el cobro a los Aptos. 101-102-103-104 de los dineros no cobrados correctamente por el concepto de ARSA, por un valor de \$3.140.279, la devolución de este mismo valor a los Aptos. 201-202. Todo esto en un término de 18 meses • TERCERO: Conminar a la accionada al reintegro de los valores cobrados y pagados por estos conceptos a los copropietarios afectados con esta decisión.”*

3. En primer término, se hace necesario entrar a precisar algunos conceptos que servirán para definir la cuestión sometida a consideración de este despacho.

Por su parte, el artículo 382 del C. G del P., prevé:

“IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEAS, JUNTAS DIRECTIVAS O DE SOCIOS. *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.

En la demanda podrá pedirse la suspensión provisional de los efectos del acto impugnado por violación de las disposiciones invocadas por el solicitante, cuando tal violación surja del análisis del acto demandado, su confrontación con las normas, el reglamento o los estatutos respectivos invocados como violados, o del estudio de las pruebas allegadas con la solicitud. El demandante prestará caución en la cuantía que el juez señale.

El auto que decrete la medida es apelable en el efecto devolutivo.”

Así mismo, el artículo 49 de la Ley 675 de 2001 establece:

“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...”

4. En ejercicio de esta acción, los señores demandantes impugnaron la decisión adoptada en la asamblea general de copropietarios en el punto número ocho (8) el 28 de mayo del 2021, consistente en **RESOLVER CONFLICTO POR RECLAMACIÓN DE LOS APTOS. 201,202 y 301 (PAGOS ARSA) desde el año 2008**, por considerar que la asamblea ordinaria de copropietarios no es el medio idóneo para dirimir las controversias que algunos copropietarios y la administración consideran se debe tratar en el orden del día, pues, en sentir de los actores resulta inapropiado, con base a lo anterior aprobar e imponer una carga de carácter económica por fuera de los cánones de la cuota de administración en favor de algunos copropietarios y en detrimento patrimonial de otros; así mismo, señalan que las las normas transgredidas que avocan a los copropietarios a demandar la impugnación de la asamblea del 28 de mayo del 2021 son los artículos 25 , 29 y 37 de la Ley 675 del 2001.

4.1. Descendiendo al caso en concreto, corresponde a esta sede judicial determinar si la decisión adoptada en el punto número ocho (8) del acta de asamblea celebrada el 28 de mayo de 2021 impugnada es contraria a derecho o no y si con la decisión adoptada se trasgreden prerrogativas fundamentales de los copropietarios demandantes.

4.2. Para dirimir tal conflicto, oportuno resulta memorar que mediante la decisión impugnada y bajo la consideración de que el cobro de cuotas del servicio ARSA A LOS APARTAMENTOS 201 Y 202 era erróneo y excesivo, constituyendo además un subsidio injustificado a los apartamentos 101, 102, 103 y 104 del Edificio Suaza III, se decidió modificar lo resuelto en asamblea del año 2008 que ordenaba tal pago en proporción a los coeficientes de área, y se dispuso que estos últimos debían restituir en el término de 18 meses a los primeros la suma de \$3.140.279.

Efectuada la votación del caso la propuesta fue aprobado por una mayoría del 58.1% ordenando la reliquidación de las cuotas de administración y la devolución retroactiva de los dineros cobrados de más a los apartamentos 201 y 202.

Ahora bien, tanto del acta de asamblea aportada con la contestación de demanda, los interrogatorios de parte practicados y testimonios recibidos en audiencia celebrada el pasado 18 de julio, es claro que la intención de la prenotada decisión descrita en el punto número ocho (8) del acto impugnado se encuentra encaminada a que los apartamentos Nos.101, 102, 103 y 104 en el lapso de dieciocho (18) meses sufragaran los gastos no cobrados por concepto de ARSA y que sufragado ese monto el mismo fuera retornado a los apartamentos Nos. 201 y 202, pues, por un espacio de tiempo estos últimos apartamentos habían asumido erróneamente un valor superior al que les corresponde en beneficio de los primeros, pues el pago debía hacerse por unidades de vivienda y no en proporción a los coeficientes de área, como equivocadamente se acordó en asamblea general de copropietarios celebrada en el año 2008.

4.3. Dicho lo anterior, tempranamente este estrado judicial advierte que las pretensiones de la demanda tienen vocación de prosperidad, pues evidentemente en la decisión impugnada se está resolviendo sobre aprobación

de expensas comunes diferentes a las necesarias, que en términos del artículo 46 de la Ley 675 de 2021 requieren mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio, en tanto que la decisión cuestionada solo fue aprobada con el 58.1%.

Sobre el particular, nótese como la Ley 675 de 2021 en su artículo 2 define las expensas necesarias como:

“Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos.

En los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca.

Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente ley.”

De la citada norma, en sentir de esta sede judicial, la decisión adoptada en el ordinal octavo del acto impugnado atinente a la imposición de un cobro por concepto de ARSA a los apartamentos Nos.101, 102, 103 y 104 con miras a que la administración de la copropiedad recaudara retroactivamente los mismos para ser devueltos A LOS APARTAMENTOS 201 Y 202, no se encuadra dentro del tópico de las denominadas expensas necesarias, puesto que de acuerdo a lo recogido de los interrogatorios de parte efectuados, la función de ARSA no implica la prestación de servicio alguno en los bienes comunes del Edificio Suaza III Propiedad Horizontal, para ser considerada como tal.

En ese orden, necesario era una mayoría calificada superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el edificio, lo cual no ocurrió, pese a que así lo prevé el artículo 46 de la mentada ley:

*“ARTÍCULO 46. DECISIONES QUE EXIGEN MAYORÍA CALIFICADA. Como excepción a la norma general, **las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio** o conjunto:*

1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce.

2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.

3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.

4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario.

5. Reforma a los estatutos y reglamento.

6. Desafectación de un bien común no esencial.

7. Reconstrucción del edificio o conjunto destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).

8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.

9. Adquisición de inmuebles para el edificio o conjunto.

10. Liquidación y disolución.

PARÁGRAFO. Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que

en este último caso se obtenga la mayoría exigida por esta ley.” (destacado fuera del texto).

4.4. Abonado lo anterior, téngase en cuenta que si bien la asamblea general de copropietarios conforme a la normatividad que la regula cuenta con la facultad amplia de modificar las decisiones tomadas en asambleas anteriores como en efecto ocurrió en el caso de marras, no puede perderse de vista que tales determinaciones además de respetar el quorum decisorio, deben regir hacia el futuro y no pueden tener efectos retroactivos salvo autorización legal, (Artículo 58 CP y principio general de irretroactividad) poniendo en entredicho la presunción de legalidad de la cual gozan las disposiciones adoptadas en asambleas celebradas anteriormente como la del año 2008 Vgrc.

5. Puestas, así las cosas, se declarará la nulidad de la decisión impugnada, y consecuentemente, se ordenará a la pasiva el reintegro de los dineros recaudados y cancelados con ocasión a la decisión anulada.

Finalmente, se condenará en costas a la extrema pasiva y a favor de los demandantes en los términos del artículo 366 del C. G del P.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CUARENTA Y CINCO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley.

V. RESUELVE:

PRIMERO: **ACOGER** las pretensiones de la demanda. En consecuencia, se declara la **NULIDAD** y por ende queda sin efectos la decisión adoptada en el numeral ocho del ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA EDIFICIO SUAZA 3 SANTA ANA P.H. celebrada el 28 de mayo de 2021.

SEGUNDO: **ORDENAR** a la parte demandada el reintegro de los rubros cobrados y pagados por concepto de la referida decisión a los copropietarios demandantes.

TERCERO: **ORDENAR** el levantamiento de la medida cautelar decretada en este asunto, con las precisiones contenidas en los anteriores numerales.

CUARTO: **CONDENAR** en costas a la parte demandada, por Secretaría efectúese la respectiva liquidación incluyendo en ella por concepto de agencias en derecho la suma de \$2.320.000.

NOTIFÍQUESE (),



LUIS GUILLERMO NARVAEZ SOLANO
JUEZ

NOTIFICACIÓN POR ESTADO:

La providencia anterior es notificada por anotación en estado No. 052 del 24 de julio de 2023



Rosa Liliana Torres Botero
Secretaria