



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

## **JUZGADO CUARENTA Y CINCO CIVIL DEL CIRCUITO**

**j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co**

Bogotá D.C., 28 de julio de 2023

### **1. DESCRIPCIÓN DEL PROCESO**

Radicación: 2021-0231  
Demandante: WISTON ALEJANDRO MURILLO GUZMÁN  
Demandado: CONJUNTO RESIDENCIAL OVIEDO 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 instauró la presente demanda, mediante la cual pretende i) impugnar la convocatoria de la asamblea general ordinaria de copropietarios del año 2021 avisada por la accionada, por cuanto se efectuó por fuera del término del artículo 1° del Decreto 176 de 2021, ii) impugnar la realización de la asamblea materializada el 18 de abril de 2021 realizada por la accionada e iii) impugnar las decisiones tomadas en la dicha asamblea.

3.2. Por auto del 22 de julio de 2021 se admitió la demanda, el cual fue notificado a la parte demandada por conducta concluyente, quien dentro del

término contestó la demanda, pero no se le dio trámite alguno por no haber acreditado el derecho de postulación.

3.3. Mediante providencia de 27 de enero de 2023, 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 atañe a que la convocatoria realizada el 24 de marzo de 2021 por el administrador del Conjunto Residencial Oviedo es contraria a la normatividad, pues se realizó por fuera del término establecido en el Decreto 176 de 23 de febrero de 2021 y consecuentemente, la asamblea realizada el 18 de abril de 2021 y las decisiones allí tomadas no pueden ser válidas.

Así las cosas, este Juzgado deberá resolver: i) si la convocatoria de la asamblea ordinaria se citó dentro del término señalado en el Decreto 176 de 2021, ii) si la asamblea ordinaria realizada el 18 de abril de 2021 tiene validez y iii) si las decisiones allí adoptadas tienen o no eficacia.

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.

El artículo 39 de dicha normatividad, determina que: *“La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario”*.

4.6.1. Sin embargo, con ocasión a la emergencia sanitaria por la pandemia Covid 19, el Congreso de la República, expidió la Ley 2069 de 2020 que reguló sobre la convocatoria y deliberación de reuniones ordinarias y extraordinarias de la asamblea, facultando al Gobierno Nacional establecer el tiempo y la forma de la convocatoria, así como de las reuniones ordinarias de ese órgano social.

Es así como el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, expidió el Decreto 176 de 23 de febrero de 2021, por medio del cual se reguló las asambleas virtuales, tanto en las sociedades comerciales como en la propiedad horizontal.

No hay duda que ese Decreto era temporal, lo cual se advierte de su encabezado *“Por el cual se determinan las reglas aplicables a las reuniones de asambleas o juntas de socios del máximo órgano social de personas jurídicas que, en virtud de lo señalado en el párrafo transitorio del artículo 6 de la Ley 2069 de 2020, se reúnan durante el año 2021”*. Entonces, como la convocatoria y asamblea objeto de inconformidad se llevaron a cabo en el año 2021, entonces, será esta normatividad la que se analizaremos para resolver el problema planteado.

El artículo 1° ibídem, dispuso lo siguiente:

*“Las asambleas o juntas de socios ordinarias de las que trata el artículo 422 del Código de Comercio, correspondientes al cierre del ejercicio contable del año 2019 que aún se encuentren pendientes de realizar, se deberán llevar a cabo a más tardar el 31 de marzo de 2021. Si llegada tal fecha la reunión no fuere convocada, los asociados se podrán reunir por derecho propio el primer día hábil del mes de abril de 2021, a las 10 a.m. en las oficinas del domicilio principal donde funcione la administración de la sociedad”* (fuera de texto).

4.6.2. De las pruebas obrantes en el proceso, se advierte la siguiente documental:

i) Convocatoria de fecha 10 de marzo de 2020 a la asamblea ordinaria, del Conjunto Residencial Oviedo Apartamentos P.H. que se realizaría el 29 de marzo de ese año.

ii) Comunicado de fecha 17 de marzo de 2020 dirigido a los copropietarios de la unidad residencial, cancelando la asamblea general ordinaria prevista para el 29 de marzo de 2021.

iii) La convocatoria de fecha 24 de marzo de 2021, efectuada por el administrador del Conjunto Residencial Oviedo Apartamentos P.H. a la asamblea general ordinaria de copropietarios año 2021, no presencial, modalidad virtual para realizarse el 21 de abril de 2021 a las 8:00 pm.

iv) Acta N° 01 de la asamblea general ordinaria de copropietarios por derecho propio del Conjunto Residencial Oviedo P.H. de fecha 3 de abril de 2021.

v) Comunicación de fecha 17 de abril de 2021, en la cual se le pone en conocimiento al administrador del conjunto demandado, la asamblea general ordinaria por derecho propio.

vi) Convocatoria a la asamblea general ordinaria de copropietarios del Conjunto Residencial Oviedo Apartamentos P.H. para realizarse el 29 de marzo de 2020 a las 4:00 pm.

vii) Comunicado de la cancelación a la asamblea general ordinaria de fecha 17 de marzo de 2020 dirigida a los copropietarios del Conjunto Residencial Oviedo Apartamentos, donde informaron que además de que se cancelaba la asamblea, se reprogramaría una vez las condiciones sanitarias lo permitieran.

viii) Acta de asamblea general extraordinaria de copropietarios no presencial del Conjunto Residencial Oviedo Apartamentos, de fecha 21 de agosto de 2021.

4.6.3. De lo anterior se observa que por la pandemia el Conjunto Residencial Oviedo Apartamentos, tuvo que cancelar la asamblea ordinaria general que tenía como fecha programada para el 17 de marzo de 2020 para tratar el ejercicio correspondiente al año 2019; por tanto, debía convocarse nuevamente de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley 675 de 2001 a la asamblea no presencial (virtual) establecida por el artículo 42 de la misma norma, enviando la citación a todos y cada uno de los copropietarios de la Unidad Residencial y hacerla mínimo con quince (15) días calendario de antelación a la fecha determinada para la realización de la asamblea general ordinaria.

Con base en ello, el representante legal de la copropiedad citó el 24 de marzo de 2021 a la asamblea ordinaria que se realizaría el 18 de abril del mismo año, a las 8:00 pm.

Sin embargo, un grupo de copropietarios se reunieron por derecho propio el 3 de abril de 2021 y nombraron un nuevo consejo de administración y revisor fiscal, pues en su sentir, la copropiedad dentro del término señalado por la ley no realizó la asamblea ordinaria.

Ordena el Decreto 176 de 2021 aplicable para la época de los hechos, que la asamblea debe reunirse durante los tres primeros meses siguientes al vencimiento del mismo período presupuestal, lo que comúnmente corresponde al 31 de marzo, so pena de si no fue convocada, los asociados se podrán reunir por derecho propio el primer día hábil del mes de abril de 2021.

De otro lado el artículo 39 de la Ley 675 de 2001: *“La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario”*.

A su turno, el artículo 40 ibidem señala: *“Si no fuere convocada la asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal, en el lugar y hora que se indique en el reglamento, o en su defecto, en las instalaciones del edificio o conjunto a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.)”*. (fuera de texto).

Si bien es cierto, una de las normas menciona que la asamblea ordinaria debe reunirse a más tardar dentro de los tres meses siguientes al vencimiento del periodo de periodo presupuestal, lo cual sería en la mayoría de los casos al 31 de marzo de cada año, ello indica que la asamblea debe efectuarse dentro de ese término con el ánimo de tener validez; no obstante, otro canon establece que si no es convocada la asamblea dentro de ese lapso hay lugar a la reunión por derecho propio, debiendo entonces el juzgado estudiar en conjunto las mencionadas normas dado que al existir una

diferencia entre “convocar” y “celebrar la asamblea” lo cierto es que debe comprenderse el verdadero pensamiento del legislador al momento de crear la norma.

En tal sentido, se considera que el sentir de la ley es que se efectuó la asamblea para la discusión del tema presupuestal, así como el debate de cuestiones de interés común con el fin de tomar decisiones por el máximo órgano; por ende, al haber sido convocada oportunamente la reunión (24 de marzo de 2021), esto es, con anterioridad al 31 de marzo de 2021, tal como lo exigió el artículo 1° del Decreto 176 de 23 febrero de 2021, la citación a la asamblea era válida; por ende, ello impedía llamar a la asamblea por derecho propio como lo hizo un número minoritario de copropietarios, pues se repite, el administrador convocó dentro de los tres primeros meses del año para la realización de la asamblea general.

De otra parte, al revisar la convocatoria de fecha 24 de marzo de 2021 realizada por el administrador del conjunto residencial demandado, se desprende que la misma se efectuó quince días calendario antes de la data señalada para la asamblea general conforme lo previene el precepto 39 de la Ley 675 de 2001, la anterior comunicación se le puso en conocimiento a los propietarios de cada apartamento y allí se estableció el orden del día; además, se les remitió el reglamento interno de la asamblea general ordinaria en su modalidad virtual, cumpliendo con los requisitos que la ley establece para citar a la asamblea general ordinaria de copropietarios.

Adicionalmente, se observa que el 18 de abril de 2021 fecha para la celebración de la asamblea ordinaria de copropietarios de la demandada, se efectuó el llamado a lista y verificación del quorum deliberatorio, con un 65.7% de propietarios asistentes, con lo cual se pudo iniciar la asamblea y con un quorum decisorio superior del 78%. Por ende, había mayoría y se cumplió con los requisitos para que la asamblea general ordinaria tomara decisiones.

En ese orden de ideas, advierte este Despacho que la convocatoria realizada a la asamblea ordinaria de copropietarios se realizó dentro del término establecido en el artículo 1° del Decreto 176 de 2021 y con los requisitos previstos para la citación, lo cual conlleva a que la asamblea realizada tenga plena validez, así como las decisiones tomadas en ella.

En consecuencia, se negarán las pretensiones de la demanda, con la consecuente condena en costas.

## **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:** Condenar en costas a la parte demandante y a favor de la demandada, para los cual se fijan como agencias en derecho, la suma de \$1'500.0000.

NOTIFÍQUESE ,



**LUIS GUILLERMO NARVÁEZ SOLANO**  
Juez

NOTIFICACIÓN POR ESTADO:

La providencia anterior es notificada por anotación  
en estado No. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ de JULIO de 2023.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rosa Liliana Torres Botero', is written over a light gray rectangular background.

Rosa Liliana Torres Botero  
Secretaria