

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



**JUZGADO CUARENTA Y NUEVE CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá D.C., cuatro (4) de marzo de dos mil veintidós (2022)

RADICADO: 11001-31-03-049-2020-00261-00

Sentencia anticipada

De conformidad con el numeral 2° del canon 278 del Código General del Proceso, el Despacho procede a proferir la sentencia ANTICIPADA que en derecho corresponde por encontrarse el material probatorio limitado a la documental arrimada, para lo cual se exponen las siguientes,

**CONSIDERACIONES**

**1. Las pretensiones de la demanda se dirigieron a que:**

Se declare la nulidad, y en consecuencia se deje sin efecto, la decisión tomada por el EDIFICIO LA TORRE DE LA FUENTE en la Asamblea General Ordinaria del 25 de agosto de 2020, llevada a cabo de manera no presencial en favor de los propietarios de los Consultorios 7 y 8, por violación al reglamento de propiedad horizontal y de manera específica a lo consignado en los numerales 3° y 5°, art. 46 de la Ley 675 de 2001.

Dicha decisión consistió en el desistimiento de las pretensiones ejecutivas y que quedó consignada en el punto 15 denominado "Proposiciones y varios" y en donde se aprobaron las siguientes preguntas:

*"...A- ¿ESTA DE ACUERDO EN VOTAR EL POSIBLE DESISTIMIENTO EN LAS PRETENSIONES DEL PROCESO JURÍDICO QUE CURSA?"*

*Si están de acuerdo 51.4%  
No están de acuerdo 48.64%*

*La operadora de la plataforma informa que el Quorum actual es del 65%.*

*B- ¿ESTÁ USTED DE ACUERDO EN DESISTIR DE LAS PRETENSIONES DE LOS PROCESOS JURÍDICOS QUE CURSAN EN CONTRA DEL SEÑOR JORGE PÁEZ Y DE LA SEÑORA MARÍA OLIVA TORRES MONDRAGÓN?"*

*Nota: La operadora informa que se generó error en la plataforma para la votación y se hace necesario realizar por segunda vez.*

*Los resultados de la votación:  
Si están de acuerdo 57.7%  
No están de acuerdo 42.3%*

*La operadora de la plataforma informa que el Quorum al momento de la votación es del 68.29%.*

*El presidente anuncia que la asamblea determina que quedan desestimadas las pretensiones jurídicas que cursan en contra del señor Jorge Páez y María Oliva Torres Mondragón con un Quorum de 68% y con una votación a favor del 57.7%...”*

Por tratarse de una de aquellas que debía ser tomada por la mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto.

La parte demandada, por su parte, y sin allanarse a la totalidad de las pretensiones, aceptó como ciertos todos los documentos adjuntados y los hechos expuestos en el libelo demandatorio, específicamente sobre la inexistencia de quórum en el 70% del coeficiente de la copropiedad que exige la Ley para la aprobación del desistimiento de las pretensiones en contra de los propietarios de los Consultorios 7 y 8, ello en contravención a la normatividad contenida en la Ley 675 de 2011, además en detrimento patrimonial de la copropiedad y en contravía de las disposiciones atinentes a la participación de las expensas comunes.

## **2. Hechos relevantes:**

**2.1.** En Asamblea Ordinaria llevada a cabo de manera no presencial el 25 de agosto de 2020, se decidió impartir aprobación al siguiente cuestionamiento:

*“...ESTÁ USTED DE ACUERDO EN DESISTIR DE LAS PRETENSIONES DE LOS PROCESOS JURÍDICOS QUE CURSAN EN CONTRA DEL SEÑOR JORGE PÁEZ Y DE LA SEÑORA MARÍA OLIVA TORRES MONDRAGÓN?*

*Nota: La operadora informa que se generó error en la plataforma para la votación y se hace necesario realizar por segunda vez.*

*Los resultados de la votación:*

*Si están de acuerdo 57.7%*

*No están de acuerdo 42.3%*

*La operadora informa que el Quorum al momento de la votación es del 68.29%.*

*El presidente anuncia que la asamblea determina que quedan desestimadas las pretensiones jurídicas que cursan en contra del señor Jorge Páez y María Oliva Torres Mondragón con un Quorum de 68% y con una votación a favor del 57.7%...”*

**2.2.** Aquella fue tomada en contra de las normas legales y reglamentarias, lesionándolos recursos patrimoniales de la persona jurídica de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 675 de 2001; y en desconocimiento de la mayoría calificada a que hace referencia el Numeral 3 y el párrafo del artículo 46 del mismo entramado normativo en concordancia con el Reglamento de Propiedad Horizontal, además en reunión no presencial.

Sumado a lo anterior, desconociendo las disposiciones del párrafo 3º del artículo 29 *ejúsdem*, pues los Consultorios 7 y 8, objeto del desistimiento de las pretensiones ejecutivas no se trata de aquellos exentos del pago de los gastos relacionados con el ascensor, y en afectación al derecho a la igualdad con los demás copropietarios en el pago de las expensas comunes, y aunque éste se aceptara en virtud de una modificación al Reglamento de Propiedad Horizontal, debe tenerse por no escrito por ir en contravía de la Ley, siendo ésta de orden público.

**2.3.** Para derivar en tal decisión, se presentó un convencimiento e información errada respecto de la ubicación de los Consultorios, los cuales se encuentran en el semisótano al cual llega el ascensor; amén de ser parte de los 30 inmuebles obligados a pagar la cuota extraordinaria conforme a lo consignado en la Asamblea Ordinaria de 2016.

**2.4.** En desarrollo de la revisión contable y financiera llevada a cabo en el año 2019 y al evidenciar que los consultorios eran los inmuebles que se encontraban pendientes de efectuar el pago por rubros relacionados a la cuota extraordinaria para la "*modernización de los ascensores*", se dio inicio a las acciones legales para su cobro.

Aquellos procesos ejecutivos obtuvieron orden de la pago, derivando incluso fórmulas de arreglo, por lo que la renuncia a las pretensiones exoneraría a los deudores y serviría de antecedente para que otros propietarios no contribuyan con el pago por la misma erogación

**3. El problema jurídico** que compromete el análisis de esta instancia, impone verificar si la decisión tomada por el EDIFICIO LA TORRE DE LA FUENTE en la Asamblea General Ordinaria, celebrada el 25 de agosto de 2020 y contenida en el punto 15 denominado "*Proposiciones y varios*", se torna nula ante la inexistencia del quórum calificado que impone la Ley para su aprobación, además por haber sido llevada a cabo de manera no presencial.

**3.1.** Para resolver el problema enunciado, inicialmente se tiene que la acá demandada como persona jurídica cuenta con capacidad independiente de la de sus miembros para ser titular de obligaciones y derechos, esto es, siendo capaces de ejercer derechos y contraer obligaciones, así como de ser representadas judicial y extrajudicialmente; por ende, y por principio general, tiene la capacidad de disponer de su patrimonio.

Para determinar los límites de éstos derechos y obligaciones, específicamente en materia de personas jurídicas surgidas de la forma especial de dominio, denominado propiedad horizontal, el legislador dispuso su regulación en la Ley 675 de 2001.

El canon 46 de del precitado entramado normativo, de manera excepcional a la norma general, y para la toma de las decisiones allí enlistadas, impone que deba mediar la votación del 70% de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto avalando esta aprobación; en el caso en estudio el citado para el efecto es el contenido de los numerales 3º y 5º “...Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias... y...Reforma a los estatutos y reglamento...”

En el mismo sentido se han enmarcado las disposiciones en modificación al reglamento de propiedad horizontal del EDIFICIO LA TORRE DE LA FUENTE contenida en la escritura Pública No. 12489 del 11 de octubre de 2004 cuando en su artículo 66 dispone: “...DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES: En las decisiones tomadas en reuniones no presenciales, se respetarán las mayorías decisorias estipuladas para cada caso; en el presente reglamento...”

Posteriormente en su articulado 68 indica: “...QUORUM Y MAYORÍAS.- Salvo los casos en que la Ley o el Reglamento de Propiedad Horizontal exija una mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria, la Asamblea General de Copropietarios sesionará con un número plural de propietarios de unidades de dominio privado, que represente por lo menos más de la mitad de los coeficientes de propiedad y decidirá válidamente con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva reunión...”

A continuación su artículo subsiguiente consagra “...DECISIONES QUE EXIGEN MAYORÍA CALIFICADA: La Asamblea General de Copropietarios requerirá de una mayoría calificada del setenta por ciento (70%), de los coeficientes que integran el Edificio, para las decisiones que a continuación se expresan: 1. Cambios que afecten la destinación o que impliquen una sensible disminución en el uso y goce de los bienes comunes, 2. Aprobación de expensas o cuotas extraordinarias cuya cuantía total durante la vigencia presupuestal, sea superior al cuádruplo de la cuota o expensa necesaria mensual, 3. Aprobación de cuotas o expensas comunes diferentes a las necesarias. 4. Asignación de un bien común no esencial al uso y goce exclusivo de un bien de dominio privado, en caso de que así lo hubiere solicitado el propietario del bien de dominio privado; 5. Reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal. 6. Desafectación de un bien común de carácter no esencial. 7. Reconstrucción del edificio cuando su destrucción fuere igual o superior al setenta y cinco por ciento (75%). 8. Cambio de destinación de uno o algunos o todos los bienes de dominio privado, que integran el edificio, siempre y cuando el nuevo uso se ajuste a las normas urbanísticas vigentes. 9. Aprobación de la adquisición de otros inmuebles para englobarlos al Edificio y 10. Aprobación de la disolución y liquidación de la persona jurídica. PARÁGRAFO. Las decisiones reseñadas en el presente artículo, no podrán ser tomadas en reuniones no presenciales, ni de segunda convocatoria, a menos que en éste último caso, se reúna el quorum aquí señalado y de ello quede prueba inequívoca...”

3.2. La decisión que se pretende impugnar consiste en el desistimiento de las pretensiones ejecutivas adelantadas en contra de los propietarios de los Consultorios 7 y 8 ubicados en el semisótano de tal edificio, y que quedó consignada en el punto 15 denominado “Proposiciones y varios” por lo que cristalino se torna que no se trata de ninguna de las perfiladas en el precitado articulado, pues se no es cierto que se refiriera a las decisiones relacionadas en los numerales 3º y 5º de

la Ley 375 de 2001 "...Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias... y...Reforma a los estatutos y reglamento..." o en los numerales 3º y 5º del Reglamento de Propiedad Horizontal.

Ello se ratifica con la lectura del material probatorio documental acopiado, pues de éste se extrae sin asomo a duda que en el *sub lite* no se encuentra en discusión la imposición de la cuota extraordinaria respecto de tales bienes inmuebles de uso privado y en relación con los ascensores aprobada en su oportunidad de conformidad con el art. 29 de la Ley 675 de 2001<sup>1</sup>, o que la decisión allí tomada se trate de una reforma a los estatutos, y por ello no exigía que su toma se diera con el voto de la mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto; y menos que no pudiese darse de manera no presencial.

4. Entonces, tal decisión se encontraba amparada el QUORUM Y MAYORÍA dispuesta en el artículo 68 del precitado Reglamento, esto es, la aprobación de la mayoría absoluta, **la mitad más uno** de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva reunión, como efectivamente sucedió.

Ahora, que tal decisión se hubiere tomado con base en un errado convencimiento como se indica en el supuesto fáctico, es un aspecto que no se acompasa de las pretensiones procesales y que aun probándose ello, no es argumento que pudiese modificar el estudio acá presentado, se insiste, por cuanto lo que se pretende atacar, es una decisión tomada por la mayoría absoluta de los copropietarios, contando con el *quorum* dispuesto para el efectos y en libre disposición de los bienes que conforman el patrimonio de la persona jurídica que conforman.

Así las cosas, y pese a la aceptación efectuada por la parte convocada sobre los documentos y hechos acá relatados, lo cierto es que las pretensiones no tienen vocación de prosperidad, pues así lo impide la norma que rige la materia (Ley 675 de 2001), ésta de orden público y por ello irrenunciable, así como los reglamentos internos que atan a las partes.

5. Corolario de lo expuesto, se negarán las pretensiones de la demanda sin generarse condena en costas por así haberlo solicitado las partes.

En mérito de lo expuesto el **Juzgado Cuarenta y Nueve Civil del Circuito de Bogotá**, Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

---

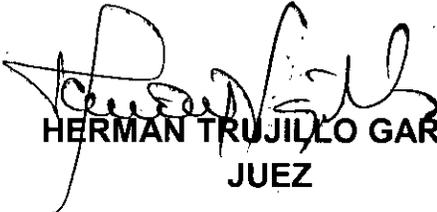
<sup>1</sup> Ello ratificado con la emisión de las órdenes ejecutivas en contra de los propietarios de los Consultorios 7 y 8, pues solo al acreditarse una obligación con ceñimiento a los postulados legales en la materia, el Juez de Conocimiento estaba habilitado a librar ordena de apremio.

**RESUELVE**

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

**SEGUNDO:** No condenar en costas, por así haberlo solicitado las partes.

**NOTIFÍQUESE,**

  
**HERMAN TRUJILLO GARCÍA**  
**JUEZ**

<b>JUZGADO CUARENTA Y NUEVE CIVIL DEL CIRCUITO</b> Secretaría Notificación por Estado
La providencia anterior se notificó por anotación en estado N° <u>027</u> , fijado
Hoy <u>07 MAR. 2022</u> a la hora de las 8.00 A.M.
<b>MARGARITA ROSA OYOLA GARCÍA</b> Secretaría