



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
**JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD**  
**Carrera 10 No. 14-33, Piso 7°**  
[cmpl13bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:cmpl13bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

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

11001 40 03 013 **2021 00757**

Teniendo en cuenta que para el presente asunto se dan los requisitos contemplados en el numeral 2° del artículo 278 del CGP, se procede a proferir sentencia anticipada.

### **ANTECEDENTES**

El 23 de septiembre de 2021 los señores FRANCY HELENA SOTO GARZÓN, LUIS EDUARDO LEÓN SALAS, LUIS MANUEL RODRIGUEZ MERIÑO y VICTOR AUGUSTO ESPINOISA CARO, formularon demanda en contra de la AGRUPACION DE VIVIENDAS LAS MARGARITAS QUINTAS DE SANTA CECILIA I II, con el fin de impugnar el acta de la asamblea extraordinaria llevada a cabo el día 24 de julio de 2021, a efectos de que se declare nula.

En síntesis, refieren que el 1° de abril de 2020 el Consejo de Administración de la copropiedad contrató a la señora LUZ YOHANNA LEAL GONZALEZ para que fungiera como administradora, cuyo término de duración se pactó por un año, es decir, su designación finalizaba el 31 de marzo de 2021.

Que a pesar del vencimiento del contrato, la señora LUZ YOHANNA LEAL GONZALEZ continuó administrando los recursos de la copropiedad, sin estar facultada para ello. Así mismo, convocó a asamblea ordinaria para el 11 de abril de 2021, donde se designaron como consejeros a los señores CARLS CASTAÑEDA, GLORIA MORENO, MARCELA DIAZ, LUIS EDUARDO LEON y JUAN PABLO CASTRO y aparentemente se le renovó la designación como administradora.

Refieren que el presidente del Consejo de Administración, elegido en la asamblea ordinaria, le comunicó a la señora LUZ YOHANNA LEAL GONZALEZ la terminación del contrato para la administración para el día 31

de marzo de 2021, lo cual adicionalmente se le informó por vía electrónica el 22 de julio de 2021. Pese a ello, continuó ejerciendo como administradora, a pesar de ya no estar facultada.

Por otra parte, manifiestan que la señora LUZ YOHANNA LEAL GONZALEZ el 9 de julio de 2021 citó de manera electrónica a una asamblea extraordinaria para el día 24 de julio de 2021, donde supuestamente fue reelegida por un año más como administradora, la cual no fue citada con al menos quince días de antelación a su celebración y se nombró un nuevo Consejo de Administración integrado por GLORIA MORENO, ANGIE CELIS y JENNY CAMARGO.

Que de acuerdo con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Alcaldía Local de Kennedy, el periodo como administradora de la señora LUZ YOHANNA LEAL GONZALEZ culminaba el 1º de abril de 2021.

Lo anterior, en su sentir, evidencia la ilegalidad de la asamblea y de las decisiones allí tomadas, pues la señora LUZ YOHANNA LEAL GONZALEZ no estaba facultada para convocarla, ni para realizar ninguna actividad como administradora después de finalizado su contrato.

### **TRÁMITE PROCESAL**

La demanda fue admitida por auto del 30 de marzo de 2022. A la demandada se le tuvo notificada por conducta concluyente, quien dentro del término legal la contestó oponiéndose a su prosperidad.

Con tal propósito formuló las siguientes excepciones: *"Inexistencia de los hechos"*, aduciendo que en el contrato celebrado entre la copropiedad con la señora LUZ YOHANNA LEAL GONZALEZ se pactó expresamente que se podía prorrogar por parte de la asamblea. En ese orden, considera que el acta impugnada es legal porque conforme al artículo 38-1 de la Ley 675 de 2011, la asamblea, siendo encargada de nombrar o remover al administrador, ratificó su designación como administradora. Así las cosas, la carta que le envió el señor Carlos Arturo Castañeda comunicando la supuesta terminación de su contrato, no tiene ningún efecto, ya que, amén de no ser competente para terminar el contrato, fue remitida cuando estaba en ejecución la prórroga.

En segundo lugar, propone la excepción de "*Inexistencia de acto contrario al Reglamento o la Ley*", para sostener que el proceso de impugnación de actas está previsto para los casos donde se tomen decisiones contrarias a derecho, a la ley o el reglamento, no para eventos de desacuerdo con lo decidido, o diferencias de naturaleza personal. En su criterio, no se ha vulnerado ninguna prerrogativa de los copropietarios, pues la propia asamblea se reunió para dar continuidad a la administración en cabeza de la señora LUZ YOHANNA LEAL GONZALEZ. Cuestiona que solo se objete la designación de la administradora, no así del consejo de administración.

Por último, proponen la excepción de "*Caducidad de la acción*", en el entendido que el término de impugnación de un acta de asamblea es de dos meses siguientes a la fecha del acto respectivo. Como la asamblea data del 24 de julio de 2021, se presenta la caducidad porque la demanda se presentó hasta el 1º de octubre de 2021.

El demandante describió la contestación indicando que si bien el contrato establecía la posibilidad de ser prorrogado, su cláusula décimo tercera dice que toda modificación u adición debe ser realizada mediante un documento escrito anexo, no de forma automática y arbitraria.

Frente a la excepción de inexistencia de acto contrario a la ley o el reglamento, dijo que el acta cuestionada contraría lo establecido en el artículo 47 de la ley 675 de 2001, pues la copia del acta y su publicación no se ejecutó en legal forma. Adicionalmente, a la señora LUZ YOHANNA LEAL GONZALEZ se le notificó la terminación y cumplimiento del contrato, no obstante, decidió optar por citar a asamblea virtual extraordinaria el día 24 de julio de 2021, donde supuestamente fue reelegida como administradora para un nuevo año. Allí se elige arbitrariamente un nuevo consejo y no se respetó el voto secreto, por lo cual, se puede evidenciar el constreñimiento en la decisión.

Por último, frente a la excepción de caducidad dijo que este asunto ya se encontraba resuelto con el auto que decidió el recurso de reposición y en subsidio de apelación interpuesto contra de la providencia del 21 de octubre de 2021, por medio del cual se rechazó la demanda por caducidad, como resultado final la revocatoria del mismo una vez analizados los argumentos invocados allí, dándole paso a la admisión de la demanda.

## CONSIDERACIONES

En el presente asunto el juzgado encuentra legalmente viable proferir sentencia anticipada escrita, al estar acreditadas las circunstancias previstas en el numeral 2° del artículo 278 del CGP., es decir, la ausencia de pruebas por practicar, particularmente porque el asunto a resolver es de puro derecho. En ese orden, es suficiente decidir con la prueba documental adosada, sin que se requiera la recepción de testimonios, pues amén de no precisarse concretamente cuál hecho o hechos se probarían con su declaración, lo cierto es que el análisis se contrae a la prueba documental, correspondiente al reglamento de la copropiedad, el contrato celebrado con la señora LUZ YOHANNA LEAL GONZALEZ y el acta de la asamblea cuya nulidad de depreca.

Expuesto lo anterior, el problema jurídico que debe resolver el juzgado, consiste en determinar si hay lugar a anular el acta de la asamblea extraordinaria celebrada el 24 de julio de 2021 como lo pide el demandante, particularmente porque no podía ser convocada por la señora LUZ YOHANNA LEAL GONZALEZ ya que no tenía atribuciones de ser administradora después del 31 de marzo de 2021, o si por el contrario deben ser negadas las pretensiones por encontrarse ajustada a derecho como lo propone la demandada, cuando alega que el contrato con la administradora fue prorrogado y la asamblea ratificó su designación un año más.

Para comenzar, el juzgado desestima la excepción de caducidad de la acción, ya que como lo refiriera el demandante al descorrer las excepciones, este punto fue dilucidado mediante auto del 21 de octubre de 2021, pues se logró determinar que la demanda fue presentada el día 23 de septiembre de 2021, esto es, antes de que venciera el término de dos meses siguientes al de la asamblea cuestionada.

Ahora, para resolver sobre los restantes medios exceptivos, los cuales se analizarán conjuntamente, es necesario precisar que el proceso de impugnación de actas de asambleas de copropietarios tiene como única finalidad establecer si la decisión censurada se ajusta o no a la ley o a los estatutos de la copropiedad y, por tanto, si ellas son ineficaces o nulas, conforme a lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 675 de 2001.

Dicho en otros términos, la labor del juez se contrae a ejercer un control de legalidad sobre las determinaciones de la asamblea general de copropietarios *“cuando no se ajusten a las prescripciones legales”* contenidas en los artículos 37 a 46 de la Ley 675 de 2001, o *“al reglamento de la propiedad horizontal”* (Ley 675/01, artículo 49), por lo que, *contrario sensu*, el litigio no se puede extender para ocuparse de los conflictos que puedan llegar a presentarse entre los copropietarios, o entre éstos y el administrador u otro órgano de administración, en cuyo caso deben resolverse a través de los mecanismos previstos en el artículo 58 de la referida ley. Por consiguiente, únicamente pueden examinarse las pretensiones relativas a la declaración de nulidad del acta de la asamblea extraordinaria celebrada el 24 de julio de 2021.

Precisado lo anterior, las pruebas documentales arrojadas dan cuenta que entre el Consejo de Administración de la AGRUPACION DE VIVIENDAS LAS MARGARITAS QUINTAS DE SANTA CECILIA I II y la señora LUZ YOJHANA LEAL GONZALEZ se celebró un contrato de prestación de servicios para que esta última administrara la copropiedad por el término de un (1) año, el cual finalizaba el 31 de marzo de 2021. Allí mismo acordaron la posibilidad de que pudiera ser prorrogado de común acuerdo y por escrito.

Por otra parte, no se disputa entre las partes que la copropiedad se reunió en Asamblea Ordinaria el día 11 de abril de 2021, quien decidió elegir a la señora LUZ YOJHANA LEAL GONZALEZ como administradora, designación ratificada por la misma Asamblea en la reunión extraordinaria celebrada el 24 de julio de 2021:

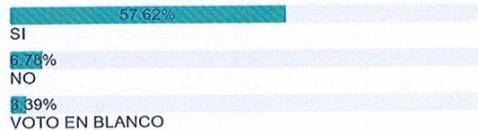


Urb. La Margarita  
Agrupación de Vivienda  
**QUINTAS de  
SANTA CECILIA I**  
Etapa II

Calle 48A sur No. 87D-49  
Tel.: 305 0630 - Bogotá D.C.  
NIT. 830.072.258-2  
Pers. Jurídica Según Res. No. 078  
de 11 Diciembre 2003  
Propiedad Horizontal Ley 675 de 2001

Por lo tanto, siendo las 08:45 p.m. se somete a votación la pregunta **¿Está usted de acuerdo con que la Sra. Yojhana Leal continúe con la administración hasta el periodo de 01 de abril de 2022?** con un quórum decisorio del 68.64% OKAMI equivalente a 81 Votos se cierran las votaciones a las 08:47 p.m., Si aprueban la continuidad de la administradora hasta el 01 de abril de 2022 con el 57.62%. El 6.78% NO la aprueban y el 3.39% votaron en Blanco.

¿Esta usted de acuerdo con que la Sra. Yojhana Leal continúe con la administración hasta el periodo de 01 de abril de 2022?



Frente a la atribución para designar o remover administrador, es menester acotar que, por regla general, le corresponde a la Asamblea General de Copropietarios, por expresa disposición del artículo 38 de la Ley 675 de 2001:

**ARTÍCULO 38. NATURALEZA Y FUNCIONES.** *La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:*

**1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados, y fijarle su remuneración.**

Sin embargo, dicha disposición encuentra una excepción en el artículo 50 de la misma ley, al indicar que si en el edificio o conjunto existe un Consejo de Administración, a éste le corresponde elegir al administrador:

**ARTÍCULO 50. NATURALEZA DEL ADMINISTRADOR.** *La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un **administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad.***

Esto significa que el régimen de propiedad horizontal se rige por un criterio funcional, de modo que si al interior de la organización existe el Consejo de Administración, es este órgano quien tiene la tarea de designar Administrador, por lo tanto, la Asamblea únicamente podrá efectuar dicha

atribución cuando NO exista Consejo de Administración, o como lo dice el artículo 38 antes enunciado, "cuando fuere el caso".

Para decirlo de otro modo, el hecho de que la Asamblea sea el máximo órgano social de la copropiedad, no por ello se encuentra automáticamente habilitada para designar en cualquier caso al administrador, pues la ley dispone que dicha tarea está a cargo del Consejo de Administración donde exista dicho órgano. De ahí que el principio mayoritario no sea absoluto y encuentre límites, pues una decisión que se tome ilegalmente, por más de que haya sido votada formalmente bajo apego de los quórum deliberatorios y decisorios, no se convierte automáticamente en legal y vinculante.

La Corte Constitucional en la sentencia C-127 de 2004 que examinó la constitucionalidad de dicha norma, señaló que "**La designación del administrador por el consejo de administración cuando este exista, no desconoce el derecho de participación de todos los copropietarios, pues son ellos precisamente los que en asamblea general han elegido a sus integrantes de entre los propietarios de las unidades privadas respectivas, para que en cumplimiento de las atribuciones que les confiere la ley y el reglamento nombren al administrador, creando con ello un procedimiento razonable que permita la agilización en la toma de decisiones.** La eficiencia y la eficacia no son sólo principios predicables de la función administrativa del orden estatal, son, en concepto de la Corte, principios de ineludible aplicación en todas los escenarios en los que hayan de adoptarse decisiones que afectan los intereses de una copropiedad, en donde se hace indispensable que los principios en cuestión irradian todas las decisiones de suerte que se aseguren la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo".

La misma Corporación en la sentencia C-474 de 2004, se ocupó de estudiar la constitucionalidad de la expresión "cuando fuere el caso", contenida en el artículo 38 de la Ley 675 de 2011, en contraste con la expresión del artículo 50 ibídem "salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad", asociadas a la elección del Administrador de una copropiedad, bien por la Asamblea, bien por el Consejo de Administración.

El demandante consideraba que conforme al artículo 40 de la Constitución Política, no se podía impedir a los copropietarios nombrar al administrador del conjunto o edificio de propiedad horizontal, ya que esta situación, en su sentir, resultaba incompatible con el artículo 58 de la Constitución en virtud del cual son todos los propietarios, y no una parte de ellos, los llamados a decidir sobre el destino de los bienes comunes.

El máximo tribunal constitucional desestimó dicha argumentación, apoyándose en lo expuesto en su sentencia C-127/04, destacando que la norma demandada del artículo 50 de la Ley 675 de 2001 garantiza el derecho de participación:

*“De las consideraciones de la Sentencia C-127/04 es posible deducir, sin embargo, que el derecho de los copropietarios a decidir sobre los bienes de la copropiedad se garantiza mediante su participación en la asamblea general y mediante la posibilidad que tienen de votar la elección de los miembros del consejo de administración.*

*Ciertamente, cuando la Sentencia reconoce que dicha metodología es respetuosa del derecho de participación, implícitamente acepta que lo que se garantiza es la posibilidad de participar en el designio de la propiedad común. Por decido así, el derecho a participar no puede entenderse en abstracto como la simple posibilidad de intervenir en discusiones sin objeto: la participación implica la posibilidad de decidir sobre el destino de los bienes comunitarios. Por ello, garantizado el derecho de participación, se garantiza el derecho a decidir sobre la copropiedad.*

c) En igual forma, cuando se asegura que las disposiciones acusadas vulneran el artículo 50 de la Constitución, que garantiza los derechos inalienables de las personas, porque desconoce los derechos patrimoniales de los copropietarios, habría que decir que tales derechos se encuentran a salvo aún permitiéndosele al consejo de administración que resuelva sobre la elección del administrador de la unidad de propiedad horizontal.

Tal como se dijo en relación con la acusación por quebrantamiento del artículo 58 de la Constitución, el derecho de los copropietarios a la participación en la elección del consejo de administración se concretiza en el derecho a definir el destino de los bienes comunes, por lo que no puede decirse que los copropietarios vean afectado su derecho de dominio como consecuencia del mecanismo de elección del administrador. Así entonces, las razones que justifican la constitucionalidad de la norma a la luz del artículo 58 de la Carta son las mismas que permiten concluir la no violación del artículo 5°.

d) Frente al argumento según el cual los apartes demandados violan el artículo 13 de la Constitución porque discriminan a los propietarios de los conjuntos o edificios constituidos en propiedad horizontal al no permitirles escoger al administrador, habría que recordar que la Sentencia C-127 de 2004 señaló que, por virtud del mecanismo de elección del administrador de los conjuntos de propiedad horizontal, los copropietarios no perdieron su derecho

de participación, razón por la cual no podría decirse que aquellos sufrieron desmedro de tal garantía.

**Ahora bien, si de justificar la diferencia se trata, entonces resulta necesario recordar que la Sentencia C-127/04 reconoció que el mecanismo de elección del administrador constituye un procedimiento razonable que permite agilizar la toma de decisiones en los conjuntos o edificios con cierto número superior de unidades de copropiedad. Aunque el asunto ya fue citado en esta providencia, valga la pena recordar el aparte en que se hizo alusión expresa a la razonabilidad de esta medida, teniendo en cuenta la naturaleza de los conjuntos o unidades de propiedad horizontal a los que va dirigida:**

*A juicio de la Corte, la designación del administrador por el consejo de administración cuando este exista, no desconoce el derecho de participación de todos los copropietarios, pues son ellos precisamente los que en asamblea general han elegido a sus integrantes de entre los propietarios de las unidades privadas respectivas, para que en cumplimiento de las atribuciones que les confiere la ley y el reglamento nombren al administrador, creando con ello un procedimiento razonable que permita la agilización en la toma de decisiones.*

*La eficiencia y la eficacia no son sólo principios predicables de la función administrativa del orden estatal, son, en concepto de la Corte, principios de ineludible aplicación en todas los escenarios en los que hayan de adoptarse decisiones que afectan los intereses de una copropiedad, en donde se hace indispensable que los principios en cuestión irradien todas las decisiones de suerte que se aseguren la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo (CP. art. 2). Por ello, el legislador en forma razonable previó la creación de un consejo de administración en edificios de uso comercial o mixto integrados por más de treinta inmuebles, o en aquellos en donde se quiera consagrar ese organismo, con el objeto de racionalizar la toma de algunas decisiones, sin tener que estar recurriendo a la convocatoria de asamblea general, por lo dispendioso que ello resulta.*

Así pues, el cargo por violación al principio de igualdad también ya fue resuelto por la sentencia de la Corte.

e) En lo que toca con la acusación por violación del artículo 26 de la Carta, la Corporación refrenda lo dicho precedentemente. El demandante dice que la norma acusada, al no permitirle a los copropietarios participar en la elección del administrador, pone en riesgo social a los mismos porque el elegido puede ser persona no idónea. No obstante, la Sentencia C-127/04 señaló que la norma acusada no ponía en riesgo el derecho de participación, pues el mismo se garantizaba permitiéndole a los propietarios participar en la elección de los miembros del consejo de administración. En este sentido, la acusación por violación al artículo 26 superior también ha quedado descartada."

En tal medida, correspondía al Consejo de Administración designar o prorrogar el contrato como administradora a favor de la señora LUZ

YOJHANA LEAL GONZALEZ, pues solamente en ausencia de éste Consejo, la designación puede recaer en la Asamblea.

El acta de la asamblea del 24 de julio de 2021 cuya legalidad se cuestiona, da cuenta que la decisión de renovar como administradora a la señora LUZ YOJHANA LEAL GONZALEZ fue tomada por la Asamblea de Copropietarios en la reunión ordinaria efectuada el 11 de abril anterior, a pesar de que para ese momento existía Consejo de Administración, pues incluso allí se dejó constancia que algunos consejeros manifestaron su intención de no renovarle. Concretamente se extrae lo siguiente:

- En la primera reunión del consejo elegido en asamblea general de abril del 2021, la administradora fue enterada de la intención de finalizarle el contrato "cuanto antes", por lo que el consejo procedió a revisar el documento contrato, como se evidenció en una conversación con el Sr Juan Pablo Castro, convirtiéndose en el punto principal en todas las reuniones del consejo. La Señora Gloria y la señora Marcela manifestaron su negativa hasta tanto no tener esta asamblea extraordinaria.

Lo anterior permite concluir que la asamblea extraordinaria del 24 de julio de 2021 no se ajusta a derecho, pues fue convocada por la señora LUZ YOJHANA LEAL GONZALEZ, tras ser elegida como administradora por la Asamblea de Copropietarios el 11 de abril anterior, a pesar de que dicha atribución recaía exclusivamente en el Consejo de Administración que estaba constituido, con lo cual se desconoció una norma de orden público como lo es el artículo 50 de la Ley 675 de 2001, de manera que las actuaciones surtidas y las decisiones allí tomadas se encuentran viciadas de nulidad, no pudiendo ser convalidadas por la ratificación efectuada por los asambleístas.

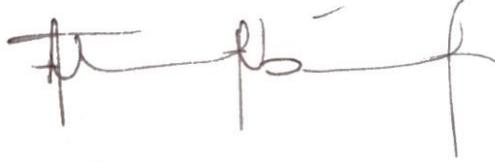
En mérito de lo expuesto el Juzgado Trece Civil Municipal de Oralidad de Bogotá,

**RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR LA NULIDAD** del acta de la asamblea extraordinaria celebrada el 24 de julio de 2021, por lo expuesto en la parte considerativa de la presente decisión. En consecuencia, quedan sin valor ni efecto las decisiones allí tomadas.

**SEGUNDO: CONDENAR** en costas a la demandada y a favor de la parte demandante. Se señala por concepto de agencias en derecho la suma de \$1.500.000 pesos.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**ÁLVARO ABAÚNZA ZAFRA**

Juez

<p><b>JUZGADO 13 CIVIL MUNICIPAL</b></p> <p>La providencia anterior se notifica en el <b>ESTADO</b></p> <p>No. <u>13</u> Hoy <u>22-03-2023</u></p> <p>JUAN CARLOS JAIMES HERNÁNDEZ <b>Secretario</b></p>
--