

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Funza – Cundinamarca, nueve (9) de abril de 2024

Rad. No. 2022-00327

En aplicación de las disposiciones contenidas en el artículo 278 del Código General del Proceso, procede el Despacho a emitir decisión anticipada que concluya la primera instancia, comoquiera que para decidir el mérito del litigio propuesto, no se requieren pruebas diferentes a las que se encuentran incorporadas y decretadas en el presente asunto, y, por tanto, inocuo resulta agotar las etapas subsiguientes, tal como sobre el particular lo estableció la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia SC-132-2018, quien avaló dicha postura¹.

I. SÍNTESIS FÁCTICA Y PROCESAL

1.1. Síntesis fáctica: A través de apoderado judicial, el señor Carlos Donato Caicedo promovió el escrito inicial en función de que se declare la nulidad de las decisiones adoptadas en la asamblea ordinaria llevada a cabo el 23 de abril de 2022, dentro de la propiedad horizontal de la Parcelación Grande de Santa Cruz PH, anulabilidad que pidió con fundamento en que esas determinaciones fueron adoptadas con un quorum insuficiente. Razón por la cual pide se profiriera sentencia que declare las siguientes declaraciones:

¹ Significa que los juzgadores tienen la obligación, en el momento en que adviertan que no habrá debate probatorio o que el mismo es inocuo, de proferir sentencia definitiva sin otros trámites, los cuales, por cierto, se tornan innecesarios, al existir claridad fáctica sobre los supuestos aplicables al caso. Esta es la filosofía que inspiró las recientes transformaciones de las codificaciones procesales, en la que se prevé que los procesos pueden fallarse a través de resoluciones anticipadas, cuando se haga innecesario avanzar hacia etapas posteriores. Por consiguiente, el respecto a las formas propias de cada juicio se ve aminorados en virtud de los principios de celeridad y economía procesal, que reclaman decisiones prontas, adelantadas con el menor número de actuaciones posibles y sin dilaciones injustificadas. Total, que las formalidades están al servicio del derecho sustancial, por lo que cuando se advierta su futilidad deberán soslayarse, como cuando en la foliatura se tiene todo el material suasorio requerido para tomar una decisión inmediata”.

“Primera. - Declarar nulidad absoluta sobre las decisiones adoptadas en la asamblea del 23 de abril en la Parcelación Llano Grande Santa Cruz por falta de quorum deliberatorio por asamblea disuelta e inexistente así: 1- No se materialice el Retiro de \$ 84.000.000 y que el consejo no decida a libre albedrío a usar este dinero sin que medie el derecho de opinión o contradicción al proyecto a ejecutar bajo deliberación de propietarios.

*Segunda. - Declarar nulidad absoluta. Elección de revisor fiscal Pág. 29.
(...)*

Tercera. - Declarar nulidad absoluta la elección de la señora Martha Pérez de Buelvas del consejo y sea destituida por postulación inexistente y falta de capacidad legal.

Cuarta. - Que se compulsen copias al Consejo Técnico de Contabilidad Pública en contra del Dr. Oscar Vega Barrera T.P. N.º 10.247, por poner en riesgo una copropiedad en concordancia con la ley 43 art. 43 y 45. También adolece de inscripción como revisor fiscal de la copropiedad conforme al Código de Comercio, esto último lo protege para no responder al conjunto por sus malos servicios en contabilidad.

Quinta: Se declare la nulidad absoluta sobre la decisión de corte de árboles Eugenia a 2 metros de altura”

Como supuestos de hecho indicó que el 25 de enero del año 2008 en la Notaría 35 del Círculo de Bogotá con escritura pública número 00172, se creó y constituyó el RPH de la Parcelación Llano Grande, donde el administrador en su calidad de representante legal de sociedad, convocó a asamblea “ordinaria”, para el día 23 de abril de 2022.

Refiere que en la precitada reunión de asamblea se presentaron irregularidades en el quorum, decisorio y deliberatorio, pues se indicó: “*QUE LA ASAMBLEA SE INICIÓ CON EL 65% DEL QUORUM QUEDA EL 47% POR LO QUE A SU CONCEPTO HAY QUORUM DE LOS ASISTENTES PRESENTES*”.

Esgrime que en la asamblea el señor Abelardo Buelvas presidente de asamblea, pidió anuencia al Revisor fiscal para seguir votando con el quorum del 47% total de presentes, éste último aprueba. Afirma que “*El presidente de la asamblea y representante de la casa 26 solicita retirar \$ 84.000.000. y*

facultan al consejo para disponer de los dineros según necesidad. “Aprueban” con el 47.0713%”

Relata que la señora Martha Pérez de Buelvas. se postula por 12ª vez consecutiva, al consejo. *“No siendo restrictiva la reelección indefinida, legalmente no puede ocupar el cargo vitalicio, toda vez que: 4.1- La casa 26 el propietario es la sociedad, BUPER S.A.S NIT. N.º 900.448.855- 9.) En estatutos de BUPER S.A.S; expresa que el representante legal es el señor Abelardo Buelvas Cetares C.C. N.º 19.495.181, persona que firma el acta de asistencia y acta de asamblea, La anterior es la firma del señor Abelardo Buelvas del acta de asamblea. Indefectiblemente es la misma firma. No fue remplazado por su suplente ya que estuvo presente. Pero la señora Martha Pérez de Buelvas representa el mismo predio simultáneamente en la misma asamblea y se hace elegir consejera. Esto va en contravía de una asamblea con ética. A prevención el RPH LL G lo prohibió en: Art 64 parágrafo primero.”*

Indica que en el acta de asamblea se eligió revisor fiscal sin ser obligatorio para la copropiedad según ley 675 de 2001 y con un quorum de 47.0461%. “gana” el revisor fiscal Dr. Oscar vega con el 36.4640%.

Finalmente arguye que *“En acta de asamblea (anexo 3) pág. 38 acápite 7, el representante del predio 18 dice: “Que la asamblea es el “órgano supremo” y según el asambleísta por ello este grupo colegiado implícitamente está legitimado para aprobar cualquier cosa. Como legislar y ordenar corte y tala de árboles... en pocas palabras este órgano “supremo” podrá fungir como autoridad ambiental”.*

1.2. Respuesta a la demanda: El extremo demandado guardo silencio.

II. CONSIDERACIONES

2.1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 278 del Código General del Proceso, *“En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial”*, entre otros eventos, *“Cuando no hubiere pruebas por practicar”*; situación esta última que es la que se verifica en el *sub judice*, tal como se señaló en el auto que dispuso su decreto, amén que según lo ha establecido la jurisprudencia patria, tampoco es necesario proferir auto probatorio previo:

*“(…) [Si] el iudex observa que las pruebas ofertadas son innecesarias, ilícitas, inútiles, impertinentes o inconducentes, podrá rechazarlas ya sea por auto anterior con el fin de advertir a las partes, o en la sentencia anticipada, comoquiera que el artículo 168 aludido dispone genéricamente que el rechazo de las pruebas por esas circunstancias se hará “mediante **providencia** motivada”, lo que permite que la denegación pueda darse en la sentencia, porque no está reservada exclusivamente para un auto²”.*

2.2. Presupuestos procesales de la acción: El presente asunto reviste la satisfacción plena de los presupuestos procesales, pues, en efecto, la demanda reúne las exigencias formales, en tanto, la competencia de este Despacho se materializa en todos y cada uno de los factores que la integran, de igual modo, la capacidad para ser parte, así como la procesal, se evidencian sin objeción alguna. Finalmente, tampoco se avizora la presencia de irregularidades que haga necesario retrotraer lo actuado o adoptar alguna medida de saneamiento.

2.3. De la legitimación en la causa por activa: Al tenor de lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 675 de 2001, están legitimados para impugnar las decisiones tomadas por el máximo órgano, *“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”*, calidad que sin duda alguna ostenta el demandante Carlos Donato Caicedo, pues del respectivo folio de matrícula inmobiliaria se acredita la propiedad del Lote No. 2 (anotación No. 12), en cabeza del mismo, y, por contera, la calidad que lo legitima para accionar por la vía prevista en el artículo 382 del CGP, que ahora ocupa la atención del Despacho.

2.4. En relación con la caducidad, como elemento obligado de análisis en acciones como la que se ventila, establece el artículo 382 del CGP, que la acción 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”*.

² Sentencia 47001221300020200000601 del 27 de abril de 2020

Fenómeno jurídico que se halla ausente, si se tiene en cuenta que la asamblea extraordinaria que ahora concita la atención del Despacho se realizó en el mes de abril 2022, en tanto que la demanda se presentó el 8 de junio, de ahí que el ejercicio de la misma lo fue dentro de la oportunidad señalada por el legislador para ese propósito.

2.5. Generalidades de la acción de impugnación de actos de asamblea: Dilucidados los presupuestos anteriores, y según quedó enunciado, la acción que se ejercita tiene procedencia solamente cuando *“las decisiones de la asamblea a o de la junta de socios no se ajusten a las prescripciones legales o a los estatutos”*; lo que significa que el examen de la cuestión de fondo constitutiva de la litis en estudio debe remitirse exactamente a la aludida condición, de donde surge la necesidad de verificar si los cargos que en la demanda se formulan a las decisiones impugnadas se acomodan a las pertinentes disposiciones de la Norma Superior, a la Ley 675 de 2001, y a los estatutos o el reglamento de propiedad, siempre y cuando no contravengan dispositivos normativos de mayor jerarquía.

En caso de violación de la normatividad señalada en auto anterior, la Ley sanciona dichas decisiones con **nulidad absoluta o relativa, ineficacia, inexistencia o inoponibilidad**, fenómenos jurídicos que el Tribunal Superior de Bogotá³, compendió y explicó así:

*“Recuérdese que al decir de VIVANTE “La asamblea es el órgano supremo de la voluntad social”⁴, y si ese órgano supremo toma decisiones sin el cumplimiento de los requisitos, las mismas pueden ser acusados de **ineficaces, nulas, inoponibles o inexistentes**.*

*Ocurre lo primero [ineficaces] cuando las decisiones se toman en reunión efectuada en lugar distinto del domicilio principal, indicado en la citación, o cuando la convocatoria está contaminada de irregularidades, y cuando la misma se realiza **sin el quórum previsto en los estatutos, reglamento o en su defecto en la ley**, dado que, en este último evento, verificada la falta de quórum, tal circunstancia torna el acto en **ineficaz**, valga decir, que no puede generar ningún efecto. En general, **son ineficaces** las decisiones de los asambleístas cuando ellas se toman contraviniendo las normas sobre Junta Directiva, Asamblea General o Junta de Socios, quórum o contenido del acta etc.*

³ Sala Civil, Tribunal Superior de Bogotá, Sentencia dictada el 28 de septiembre de 2022, Radicado 202000360-02, M.P. Jorge Eduardo Ferreira Vargas

⁴ Tratado de Derecho Mercantil, Madrid, Editorial Reus S.A., 1932, Vol. 2, Pág. 232

La nulidad por su parte puede ser absoluta o relativa. La primera tiene su manantial en decisiones tomadas sin el número de votos indicados en los estatutos o en la Ley, valga decir cuando los actos se adoptan sin la mayoría requerida. También hay nulidad absoluta ante la presencia de objeto o causa ilícita, por violación de una norma operativa, si la ley no prevé otra cosa, cuando la realice un incapaz absoluto. En tanto que la relativa o anulabilidad, puede darse por falta de capacidad o consentimiento, o porque los realizó un incapaz relativo.

La inoponibilidad de las decisiones ocurre frente a terceros porque el acto allí originado no cumple con los requisitos de publicidad que la ley exija.

Por su parte, la inexistencia de la decisión tiene origen cuando el negocio jurídico surgido se haya celebrado sin las solemnidades sustanciales que la ley exige para su formación, en razón del acto o contrato, y cuando falte alguno de sus elementos”.

Ahora bien. El artículo 39 de la Ley 675 de 2001, dispone: “...La Asamblea General se reunirá... en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad”.

2.6. Del caso en concreto: En el presente asunto el Carlos Donato Caicedo deprecó como **pretensión** “**Primera.** - Declarar nulidad absoluta sobre las decisiones adoptadas en la asamblea del 23 de abril en la Parcelación Llano Grande Santa Cruz por falta de quorum deliberatorio por asamblea disuelta e inexistente así: 1- No se materialice el Retiro de \$ 84.000.000 y que el consejo no decida a libre albedrío a usar este dinero sin que medie el derecho de opinión o contradicción al proyecto a ejecutar bajo deliberación de propietarios. **Segunda.** - Declarar nulidad absoluta. Elección de revisor fiscal Pág. 29. (...) **Tercera.** - Declarar nulidad absoluta la elección de la señora Martha Pérez de Buelvas del consejo y sea destituida por postulación inexistente y falta de capacidad legal. **Cuarta.** - Que se compulsen copias al Consejo Técnico de Contabilidad Pública en contra del Dr. Oscar Vega Barrera T.P. N.º 10.247, por poner en riesgo una copropiedad en concordancia con la ley 43 art. 43 y 45. También adolece de inscripción como revisor fiscal de la copropiedad conforme al Código de Comercio, esto último lo protege para

no responder al conjunto por sus malos servicios en contabilidad. Quinta: Se declare la nulidad absoluta sobre la decisión de corte de árboles Eugenia a 2 metros de altura (...)”

Irrogó como vicio frente a las decisiones de adoptadas por la asamblea extraordinaria de copropietarios de la Parcelación Grande de Santa Cruz PH, celebrada el 23 de abril de 2022, que esta se realizó de manera irregular, en tanto, las determinaciones fueron adoptadas con un quorum insuficiente

2.6.1. De entrada, se observa que no son de recibo los argumentos esbozados por la parte demandante para declarar la nulidad de la decisión adoptada por la Asamblea ordinaria de Copropietarios, como pasara a verse:

“ARTÍCULO 45. QUÓRUM Y MAYORÍAS. Con excepción de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 41, la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad... representados en la respectiva sesión.

El Inciso 2º del artículo 58 del reglamento de P.H. señala:

Artículo 58: La asamblea general... se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del revisor fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.

En primer lugar, a la asamblea concurren los propietarios que representaban **más del 63% de los coeficientes que determinaban el porcentaje de participación** tal como lo define el artículo 20 del reglamento no del 47 % como pretende hacer ver el demandante, en armonía con la mayoría calificada estipulada en el artículo 46 de la Ley 675 del 2001.

Frente a la solicitud *“No se materialice el Retiro de \$ 84.000.000 y que el consejo no decida a libre albedrío a usar este dinero sin que medie el derecho de opinión o contradicción al proyecto a ejecutar bajo deliberación de propietarios” no se pronunciara el despacho como quiera que esa solicitud no fue sometida a votación ni se mencionó en el acta que se acata”*.

En lo que concierne con la elección del revisor fiscal (numeral 14 del acta cuestionada) verifica este despacho que se aprobó la elección con una votación del 36,4640% a favor del profesional Oscar Vega Barrera de un total del 47,0461 % de participación de votación, así las cosas, la asamblea superó el umbral establecido en el artículo 45 de la Ley 675 de 2001 y el reglamento de la propiedad horizontal. De igual forma, la toma de decisiones se ejecutó con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión.

En este estado de cosas, no es cierto que la decisión se recienta por ausencia de los sufragios necesarios, pues para su aprobación bastaba el umbral general que prescribe el artículo 45 Ibidem, esto es, *“el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad”*, como bien ocurrió en el presente asunto.

En lo que atañe a la nulidad absoluta del respecto a la aprobación de la elección de la señora *Martha Pérez de Buelvas como parte de los integrantes del Consejo de Administración* (numeral 13 del acta cuestionada), precisa el Despacho que ninguna anormalidad se observa entorno a ello, si se tiene en cuenta que los integrantes del Consejo fueron elegidos por unanimidad de los asistentes a la asamblea que se ataca, aunado al hecho que la reelección de esto no esta prohibida en el Reglamento de la Copropiedad.

Finalmente respecto a la petición *“Se declare la nulidad absoluta sobre la decisión de corte de árboles Eugenia a 2 metros de altura”* acontece lo mismo con las solicitudes que preceden, en cuanto la altura de la cerca viva se definió con la votación del umbral general en un porcentaje del 36,4587%, de hay que la toma de decisiones siempre contó con las mayorías requeridas y al no encontrar inobservancia del rito establecido para la adopción de decisiones, o incompatibilidad del contenido del acto con los estatutos que rigen la copropiedad, devienen infundadas las pretensiones de la demanda.

Con fundamento en lo anteriormente expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Funza, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

III. RESUELVE:

PRIMERO: Negar las pretensiones de la demanda.

SEGUNDO: Condenar en costas de esta instancia, a la parte demandante. Consecuente con lo anterior, se fijan como agencias en derecho la suma de 1SMMLV. Liquídense.

Notifíquese,



CHRIS ROGÉR EDUARDO BAQUERO OSORIO
JUEZ