

**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO CUARENTA Y TRES CIVIL DEL CIRCUITO**  
Bogotá D.C., QUINCE (15) de NOVIEMBRE de DOS MIL VEINTIDOS (2022)



**REF.: SENTENCIA ANTICIPADA**  
**PROCESO EJECUTIVO SINGULAR No. 11001310304320210046500**  
**DEMANDANTE: PEDRO PABLO HERRERA VÁSQUEZ**  
**DEMANDADOS: EDIFICIO CAPRICE PROPIEDAD HORIZONTAL**

Por advertir que en este asunto se cumple con los presupuestos del numeral 2º del inciso tercero del artículo 278 del Código General del Proceso, procede el suscrito Juez a dictar SENTENCIA ANTICIPADA dentro del presente asunto.

### **ANTECEDENTES**

#### **I.- DEMANDA, PRETENSIONES Y HECHOS:**

Mediante escrito radicado a la oficina judicial el día 25 de noviembre de 2021 (pdf 04), PEDRO PABLO HERRERA VÁSQUEZ, instaura demanda declarativa verbal en contra de EDIFICIO CAPRICE PROPIEDAD HORIZONTAL, con el fin de que se declare la nulidad e ineficacia de las decisiones adoptadas en la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios que se celebró el día 27 de octubre del año 2021.

La parte demandante sustenta su pedimento en que, en la asamblea extraordinaria objeto del presente asunto se consideró como criterio, determinación y base para su deliberación, quórum y aprobación de la cuota extraordinaria para el mantenimiento general de fachadas, pintura de techos y muros internos del edificio allí aprobada, un coeficiente de copropiedad que no corresponde al consignado en el reglamento de propiedad horizontal, ya que se ha venido liquidando y cobrando la cuota de administración del inmueble de propiedad del demandante sobre un coeficiente inferior al que le corresponde, por lo que señala que, al aprobarse la cuota extraordinaria sobre la base y determinación de un coeficiente que no es el legal, resultan nulas las decisiones que se adoptaron en dicha asamblea extraordinaria.

#### **II.- ACTUACION PROCESAL:**

Reunidos los requisitos de Ley, el Juzgado 43 Civil del Circuito de Bogotá mediante proveído calendado 14 de diciembre de 2021 (fl. Pdf 08), admitió la demanda; ordenándose en el mismo, la notificación personal a la pasiva (EDIFICIO CAPRICE P.H.), así como el traslado de ley, diligencia que se llevó a cabo a por auto de 25 de febrero de 2022 (pdf 12) de conformidad con lo dispuesto por el inciso 2º del art. 301 del CGP; quien dentro del término legal a través de apoderado contestó la demanda y propuso excepciones de mérito, las cuáles no fueron descorridas por el demandante.

Téngase en cuenta que por auto de esta misma fecha se negó el decretó de las pruebas testimoniales e interrogatorio solicitado por las partes. Se impone entonces, ahora, pronunciarse de fondo en el presente asunto no habiendo pruebas por practicar conforme a lo dispuesto por el numeral 2º del inciso tercero del artículo 278 del Código General del Proceso, de lo que se ocupará éste fallador a continuación:

### **CONSIDERACIONES**

**1.- PRESUPUESTOS PROCESALES:** En el presente caso no se observa causal de invalidación de lo actuado, ni reparo que formular en contra de los llamados presupuestos procesales, pues los requisitos necesarios exigidos para proferir sentencia de mérito se encuentran reunidos; la demanda cumple las exigencias formales que le son propias; los extremos procesales gozan de capacidad para ser parte y quienes comparecieron al proceso lo hicieron en debida forma; además es competente este despacho para la evacuación del trámite y definición del asunto planteado mediante la correspondiente sentencia anticipada.

**2.- PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER:** Consiste en establecer si hay lugar a declarar la nulidad de las decisiones tomadas en la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios que se celebró el día 27 de octubre del año 2021.

**3.- SOLUCIÓN AL PROBLEMA JURÍDICO PLANTEADO:** Pronto observa el despacho que las suplicas de la demanda deben ser despachadas desfavorablemente en cuanto a declarar que las decisiones adoptadas en asamblea extraordinaria el día veintisiete (27) de octubre de dos mil veintiuno (2021), se encuentran viciadas de nulidad por contravenir el reglamento de propiedad horizontal del EDIFICIO CAPRICE P.H.

Para arribar a la anterior conclusión debe observarse en primera medida que el proceso de impugnación de actas de asambleas de copropietarios es un juicio en el que única y exclusivamente puede disputarse y definirse si la decisión censurada se ajusta o no a las prescripciones legales o a los estatutos de la copropiedad y, por tanto, si ellas son ineficaces o nulas, conforme a lo dispuesto en el artículo 382 del Código General del Proceso y el régimen de propiedad horizontal.

En este tipo de litigios el juez ordinario únicamente ejerce un control de legalidad de las determinaciones de la asamblea 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, limitándose entonces el objeto del proceso, a la confrontación del acto con “las normas, el reglamento o los estatutos respectivos invocados como violados”.

Siendo lo anterior así, el hecho de que se haya venido liquidando y cobrando la cuota de administración del inmueble de propiedad del demandante sobre un coeficiente inferior al que le corresponde de acuerdo al Reglamento de Propiedad Horizontal vigente, no constituye de por sí una circunstancia que deba debatirse en el proceso de impugnación de actas de asamblea, toda vez que se trata conforme a lo señalado en el numeral 4 del artículo 17 del CGP de un conflicto de propiedad horizontal presentado entre el copropietario y el administrador de la copropiedad en razón de la aplicación o de la interpretación de la Ley y el Reglamento; por lo que el asunto sometido a debate se analizará solamente desde la óptica de la legalidad de la asamblea ordinaria y de las decisiones adoptadas en la misma, conforme al cumplimiento de los parámetros fijados por la Ley y el

Reglamento vigente para la celebración de la reunión y la adopción de lo allí dispuesto.

Ahora bien, de conformidad con el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal, 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; disponiendo como reglas para llevar a cabo dicha convocatoria que (i) la misma se realice mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos, que (ii) tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se deberá insertar el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este y (iii) la convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes. Revisada la citación a asamblea de fecha 7 de octubre de 2021, vista a página 1 del pdf 02 del expediente digital, observa el Despacho que se convocó a la asamblea extraordinaria con apego a las formalidades previstas en la Ley 675 de 2001 y en el Reglamento de Propiedad Horizontal ya que se citó al demandante como propietario del apartamento 103 y en la convocatoria se incluyó tanto el orden del día, al cual se sometió la asamblea y la relación de los deudores de cuotas ordinarias.

De otro lado, el artículo 45 de la Ley 675 de 2001 establece que *“Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Las mayorías superiores previstas en los reglamentos se entenderán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada”* enlistando en el artículo 46 ibídem, como excepción a la norma general, las decisiones que requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto; norma que se encuentra replicada en el artículo 20 del reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad (pág 29 y 30 del pdf 02).

En este punto cumple precisar que el Reglamento de Propiedad Horizontal vigente para el **EDIFICIO CAPRICE PROPIEDAD HORIZONTAL** no es otro que el contenido en la Escritura Pública 478 del 26 de febrero de 2003 otorgada en la Notaría 32 de esta ciudad, y por lo tanto es a éste, que deben ceñirse las partes y es con base en el mismo que se estudiarán los argumentos expuestos por el demandante.

Vista el acta correspondiente a la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios realizada en el **EDIFICIO CAPRICE PROPIEDAD HORIZONTAL** el 27 de octubre de 2021, encuentra el Despacho que se sometieron a votación 6 propuestas resultando aprobado que: (i) se realicen las obras de mantenimiento de fachadas y pintura de techos y muros internos del Edificio, (ii) que para la realización de las mismas se utilicen los recursos del fondo de reservas, recursos de recuperación de cuentas por cobrar y una cuota extraordinaria liquidada por coeficiente, (iii) que se realice un descuento del 5% en la cuota extraordinaria a quienes cancelen la totalidad en una sola cuota en el mes de noviembre de 2021, (iv) la posibilidad de cancelar la cuota extraordinaria en 4 mensualidades entre noviembre de 2021 y febrero de 2022, (v) que el Consejo de Administración escoja al contratista y (vi) que la administradora suscriba los contratos de obra.

Considera este fallador que los fundamentos que le sirven de sustento a la petición de nulidad, -esto es que como base para la deliberación, quórum y aprobación de la cuota extraordinaria se tomó un coeficiente de copropiedad que no corresponde al consignado en el reglamento de propiedad horizontal-, en realidad no atañen a ningún motivo capaz de estructurarla ya que el error en el cálculo de los coeficientes no constituye una irregularidad de ese talante.

Téngase en cuenta que, si bien, revisado el Reglamento de Propiedad Horizontal en mención, de conformidad con lo establecido en su artículo 7º, corresponde a los garajes 34 y 35 un coeficiente de 0.08% cada uno, y al apartamento 103 de 3.53%, para un total de 3.069% como lo señala el demandante, lo cierto es que descontado del 100% de los coeficientes el 3.069% que se encuentra en cabeza del accionante, junto con el 4.63% que de acuerdo al reglamento de propiedad horizontal está en cabeza del propietario del apartamento 403 (administrado por la SAE) y el 4.35% que corresponde al apartamento 502, quien no aparece relacionado entre los asistentes a la asamblea, aún así, cuenta la Asamblea Extraordinaria objeto de censura y las decisiones adoptadas en la misma con el voto positivo del 87.9% de los coeficientes de la copropiedad, porcentaje que supera ampliamente los mínimos establecidos por la Ley y el Reglamento para el quorum tanto para cesionar, como para decidir, incluso aun en el supuesto de que la decisión requiriese de mayoría calificada en los términos del numeral 2º del artículo 46 de la Ley 675.

Siendo lo anterior así, la decisión de la que se duele el señor Reyes Correa no acusa la ilegalidad que denuncia, por lo se negarán las pretensiones de la demanda.

Por mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarenta y Tres Civil del Circuito de Bogotá D. C., administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

#### **R E S U E L V E:**

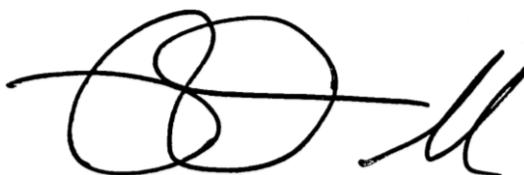
**PRIMERO: DECLARAR PROBADAS** las excepciones de mérito propuestas por la demandada de INEXISTENCIA DE CAUSA PARA DEMANDAR e INEXISTENCIA DE CAUSAL DE INEFICACIA - INEXISTENCIA NULIDAD.

**SEGUNDO: NEGAR** las pretensiones de la demanda, por las razones que anteceden.

**TERCERO: CONDENAR** en costas al demandante **PEDRO PABLO HERRERA VÁSQUEZ** y en favor de la demandada **EDIFICIO CAPRICE PROPIEDAD HORIZONTAL**, e incluir como agencias en derecho a favor de la demandante en la suma de un salario mínimo legal mensual vigente (ACUERDO No. PSAA16-10554). Por secretaría liquídense.

**CUARTO: ORDENAR** que por secretaría se proceda al ARCHIVO de las presentes diligencias.

**NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE (2)**



**RONALD NEIL OROZCO GOMEZ**  
**JUEZ**

1

---

<sup>1</sup> Tenga en cuenta los lineamientos establecidos para la atención al usuario de forma virtual de este Despacho Judicial, los mismos pueden ser consultados el siguiente enlace <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-043-civil-del-circuito-de-bogota/46> o copiando y pegando el siguiente vínculo en su navegador <https://www.ramajudicial.gov.co/documents/36156127/40513369/AVISO+JUZGADO+43+C+CTO.pdf/2781f64b-aad7-476d-8d6f-86763c401397> .

**Firmado Por:**  
**Ronald Neil Orozco Gomez**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 043**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **5811344935ffd77d7d34b97d692cde074f26928834a234b4c422c2a10d11da72**

Documento generado en 15/11/2022 05:26:18 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**