

JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, noviembre veintiuno de dos mil veintitrés

Proceso	Impugnación Acta Asamblea
Demandante	Jaime Alberto Ruiz Ramírez
Demandada	Edificio Torre Guayacanes P.H.
Radicado	05001-31-03-008-2021-00189-00
Sentencia Nro.	044
Asunto	Se acogen las pretensiones.

LA DEMANDA

Procede el Despacho a proferir sentencia, dentro del presente proceso Verbal de Nulidad de Acta de Asamblea, promovida por el señor JAIME ALBERTO RUÍZ RAMÍREZ en contra de EDIFICIO TORRE GUAYACANES P.H.

LAS PRETENSIONES

PRIMERO: Declarar la nulidad del Acta de Asamblea llevada cabo el día 06 de marzo de 2021, por violación en el procedimiento contemplado en la ley 675 de 2001.

SEGUNDO: Que se condene al pago de costas y agencias en derecho a la copropiedad demandada.

Las anteriores pretensiones se fundamentan en los siguientes,

HECHOS

PRIMERO: El EDIFICIO TORRE GUAYACANES P.H. es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro y cuenta con personería jurídica, según la Resolución N° 2114 del día 23 de abril de 2009, funge como su representante legal la señora YULI ANDREA MEJIA, según certificado de Existencia y Representación Legal expedido por el Municipio de Medellín.

SEGUNDO: La administradora citó a los copropietarios para realizar la asamblea general el día 27 de febrero de 2021, y dado que, la misma no se realizó por falta de quórum, la administradora citó por segunda vez para la asamblea general el 06 de marzo de 2021, (ocho-8 días calendarios), desconociendo lo ordenado en el artículo 41 de la ley 675 de 2001.

TERCERO: Ni la señora Fanny Rodas Moreno, ni el señor Jaime Alberto Ruiz Ramírez, fueron convocados a las asambleas antes reseñadas, violando lo estipulado en el artículo 39 de la citada ley.

CUARTO: Sin embargo, la administradora dejó constancia en el acta de asamblea general de copropietarios del 06 de marzo de 2021, que la señora Fanny Rodas Moreno, se negó a firmar como recibida la citación a la convocatoria para dicha asamblea. Así mismo, indica que la citación para la convocatoria a dicha asamblea fue introducida bajo la puerta del apartamento 503, el 01 de abril de 2021.

QUINTO: Agrega, que, en el acta del 06 de marzo de 2021, no se establece la forma de la convocatoria, y no se determina la calidad de los asistentes, contrariando lo indicado en el artículo 47 de la Ley 675 de 2001.

SEXTO: Señala, que en dicha asamblea se estableció una cuota extraordinaria de administración, sin atender el presupuesto necesario para el mantenimiento del edificio, y desconoce el IPC fijado por el gobierno, incrementando en porcentajes diferentes a cada propietario.

Igualmente, se aprobó el mantenimiento del techo en general y del muro del edificio, haciendo referencia a una sola cotización presentada, desconociendo que se debe escoger la mejor cotización, de por lo menos tres (3) que se presenten.

TRAMITE. ADMISION DE LA DEMANDA. NO CONTESTACIÓN DEL LIBELO

La demanda correspondió inicialmente al Juzgado Octavo Civil Municipal de Oralidad de esta localidad, quien la rechazó por competencia, y dispuso la remisión a los Juzgados Civiles del Circuito (reparto), correspondiéndole por a esta dependencia.

La demanda fue inadmitida por auto del 19 de julio de 2021, seguidamente se presentó escrito de corrección de la demanda, unificándola en un solo escrito, C01, pdf13, y posteriormente rechazada por considerar no cumplidos en debida forma alguno de los requisitos; no obstante, y a través de acción de tutela y conforme lo dispuesto por la H. Corte Suprema de Justicia, se procedió a admitirla mediante proveído del 10 de agosto de 2022.

La accionada EDIFICIO TORRE GUAYACANES P.H., fue notificada vía correo electrónico el 11 de octubre de 2022, visible a C01, pdf33, quien no hizo pronunciamiento alguno.

Se fijó fecha para llevar a cabo audiencia inicial, la cual se realizó el día 28 de septiembre de 2023, con la comparecencia solo de la parte actora, se llevó a cabo interrogatorio al demandante, y se decretaron las pruebas solicitadas. Así mismo, en dicha diligencia se dispuso "conceder tres (3) días a la parte demandada para justificar su inasistencia a la audiencia", y posteriormente proceder a dictar sentencia.

La parte demandada presentó excusa o justificación que no fue aceptada por el Despacho.

Por lo tanto, y dado que no es necesaria la práctica de pruebas adicionales a las solicitadas por la parte demandante y a las practicadas por el despacho, aunado a la ausencia procesal de la demandada, artículo 97 del código general del proceso; en concordancia con la naturaleza del asunto debatido, cuya definición bien puede hacerse con la prueba existente y la confesión que se deriva de la no contestación de la demanda, es procedente dictar sentencia.

Así entonces, se entra a decidir, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

Están reunidos los requisitos y condiciones necesarias para proferir sentencia de fondo; no se observan vicios que puedan afectar la validez formal del proceso o conducir a un fallo inhibitorio; los presupuestos procesales no merecen ningún reparo. Ellos son: competencia del juez, demanda en forma y capacidad para ser partes y comparecer al proceso.

Igualmente, se observa que el acta objeto de impugnación es del 06 de marzo de 2021, y la demanda fue radicada el 06 de mayo de 2021, como se observa del acta de reparto, visible a C01, pdf01, lo que permite colegir que se presentó dentro de los dos (2) meses siguientes que exige la norma, y por tanto, el fenómeno jurídico de la caducidad no se estructura.

PROBLEMA JURIDICO

El problema jurídico a resolver en este asunto, estriba en determinar si las decisiones adoptadas en la asamblea extraordinaria de propietarios, realizada el día 06 de marzo de 2021, en el Edificio Torre Guayacanes PH, fueron adoptadas de acuerdo con lo dispuesto a la Ley 675 de 2001, y al Reglamento de Propiedad Horizontal; concretamente en lo que tiene que ver con la citación a las Asambleas y el derecho a participar o deliberar de la parte demandante en la Asamblea.

DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Ante todo, debe decirse que, dentro del régimen de propiedad horizontal, los dueños de bienes privados tienen, entre otras prerrogativas, la facultad de impugnar los actos o decisiones de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al respectivo reglamento. En ese orden, de conformidad con el artículo 382 del Código General del Proceso, es factible cuestionar dichas determinaciones y, por ende, corresponde al juzgador realizar un juicio de legalidad frente a las decisiones controvertidas

El art. 49 de la Ley 675 de 2001 regula lo concerniente a la acción de impugnación de las decisiones de la asamblea general de copropietarios, estipulando que están legitimados para incoarla el administrador, el revisor fiscal y los propietarios de los bienes privados *“cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal”*, es decir, cuando las decisiones contravienen normas aplicables a la cuestión decidida en el acta o cuando la misma vaya en contra del reglamento de propiedad horizontal, 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.

Para el ejercicio de esta acción, el legislador previó un término perentorio y de orden público, de dos meses siguientes a la fecha del acto respectivo, vencido el cual opera la caducidad. Es así como precisa el Art. 382 del CGP:

"Impugnación de actos de asambleas, juntas directivas o de socios. La demanda 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."

En caso de violación de la normatividad, la Ley sanciona dichas decisiones con nulidad absoluta o relativa, ineficacia, inexistencia o inoponibilidad, fenómenos jurídicos que el Tribunal Superior de Bogotá¹, compendió y explicó así:

*"Recuérdese que al decir de VIVANTE "La asamblea es el órgano supremo de la voluntad social²", 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.*

¹ Sala Civil, Tribunal Superior de Bogotá, Sentencia dictada el 28 de septiembre de 2022, Radicado 202000360-02, M.P. Jorge Eduardo Ferreira Vargas

² 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”.

En todo caso, debe recordarse, que al tenor de lo dispuesto por el artículo 1740 del Código Civil, “Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes” y que acorde con el mismo precepto, “La nulidad puede ser absoluta o relativa”. Sobre las causales de nulidad dice el artículo 1741 del Código Civil, “La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas. Hay así misma nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces. Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato.”

CASO CONCRETO

En el caso a estudio, pretende la parte actora la declaratoria de nulidad de la decisión tomada en el Acta de Asamblea Ordinaria de Copropietarios llevada a cabo el día 06 de marzo de 2021, por ser contraria a lo ordenado en la Ley 675 de 2001, esto es, por violar el derecho de participación del demandante, en

cuanto no se hizo su convocatoria en debida forma. Es así como indica en la demanda, que ni la señora Fanny Rodas Moreno, ni él, fueron convocados a la asamblea general de copropietarios, programada inicialmente para el día 27 de febrero de 2021, y dado que la misma no se realizó se llevó a cabo posteriormente el 06 de marzo de 2021, violando así lo señalado en el artículo 39 de la citada ley, cuyo contenido es el siguiente:

ARTÍCULO 39. *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 quince (15) días calendario.*

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.

PARÁGRAFO 1o. *Toda convocatoria se hará 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. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este”.*

Además, que el acta de asamblea de copropietarios no se establece la forma de la convocatoria y no se determina la calidad de los asistentes, contrariando lo indicado en el artículo 47 de la Ley 675 de 2001 (ver hecho 2.12).

Analizada el acta de asamblea ordinaria de propietarios del Edificio Torre Guayacanes P.H. aportada con la demanda, se observa que en la misma se informa por parte de la administradora: “que entregó citación a la asamblea a la

copropietaria del apartamento 503, sin embargo, manifestó que no firmaba constancia de recibo de la comunicación”.

No obstante, la parte actora, afirma en su demanda que dicha citación fue introducida bajo la puerta el 01 de abril de 2021, aseveración que no fue controvertida por la demandada.

En este sentido, vale la pena advertir que la demandada en su momento procesal oportuno no hizo uso de los mecanismos de defensa otorgados por la ley, con el fin de ejercer su derecho de contradicción, toda vez que no contestó la demanda, de lo cual se generan las consecuencias negativas previstas en el artículo 97 del CGP, esto es, que se presuman ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda; y en este caso, tal consecuencia se da respecto de la afirmación del demandante de no haber sido citado o convocado en debida forma a la asamblea; lo cual no requiere prueba solemne.

De la misma manera sea de acotar que en este caso se generan las consecuencias negativas para la demandada por su inasistencia injustificada a la audiencia inicial prevista en el artículo 373 del CGP, esto es, se presumen ciertos los hechos de la demanda susceptibles de confesión, como es precisamente lo relacionado con la irregular o indebida convocatoria a la Asamblea.

Consagra el artículo 47 de la Ley 675 de 2001:

ARTÍCULO 47. ACTAS. *Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso.*

En los eventos en que la Asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento, y en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión.

Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los

propietarios del edificio o conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación.

La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite.

PARÁGRAFO. *Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Municipal o Distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo”.*

En relación a los requisitos de forma, se tiene que, el acta que contiene las decisiones de la asamblea, deberá tener:

1. La firma del presidente y el secretario
2. Indicar si es ordinaria o extraordinaria
3. La forma de la convocatoria
4. El orden del día
5. El nombre y calidad de los asistentes
6. La unidad privada que cada uno de los asistentes representa
7. El coeficiente de cada uno de los asistentes
8. Los votos emitidos

En este evento, el accionante señala en los hechos de la demanda, que en el acta tantas veces reseñada, no se dio cumplimiento en su totalidad, a los requisitos establecidos en el artículo 47 de la Ley 675 de 2001, esto es, no se establece la forma de la convocatoria y la calidad de los asistentes, es decir, no se informa como se hizo la convocatoria de asistentes y si estos son copropietarios de dicha copropiedad, en ella solo se indica el apartamento, el coeficiente y se enuncia los apellidos de los asistentes.

De esta manera, al faltar estos requisitos del acta de la asamblea, las decisiones allí adoptadas no pueden generar ningún efecto, pues se trasgredió lo dispuesto por la Ley 675 de 2001 frente al contenido del acta.

En este orden de ideas, se accederá a las pretensiones de la demanda, y se declarará la ineficacia de las decisiones contenidas en el acta de asamblea ordinaria de propietarios, realizada el 06 de marzo de 2021, en el EDIFICIO

TORRE GUAYACANES P.H., por no haberse presentado la debida citación o convocatoria del demandante a la Asamblea y por no contener dicha acta el nombre y la calidad de los asistentes, como lo ordena el artículo 47 de la Ley 675 de 2001.

Es de anotar que si bien se solicitó la nulidad, lo que se encuentra acreditado es la ineficacia, susceptible de ser declarada judicialmente en virtud del principio novit curia, y acorde con los hechos y las pruebas del proceso.

COSTAS

La parte demandada será condenada en costas, al tenor de lo establecido en el artículo 365 del CGP; y las agencias en derecho serán fijadas en auto aparte.

En razón y mérito de lo expuesto, el **JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

FALLA

PRIMERO: Declarar la ineficacia de las decisiones contenidas en el acta de asamblea ordinaria de propietarios, realizada el 06 de marzo de 2001, en el EDIFICIO TORRE GUAYACANES P.H., por no cumplir con lo ordenado en los artículos 39 y 47 de la ley 675 de 2001Y en consecuencia las decisiones allí adoptadas no generan efecto alguno.

SEGUNDO: Condenar en costas a la parte demandada. Las agencias en derecho serán fijadas en auto aparte.

CUARTO: En firme esta decisión, archívese el expediente previas las anotaciones de rigor en el registro de este despacho.

NOTIFIQUESE



CARLOS ARTURO GUERRA HIGUITA

JUEZ

(firma escaneada conforme al artículo 11 del Decreto 491 de 2020 del Ministerio de Justicia y del Derecho)