



**DISTRITO JUDICIAL DE CÚCUTA
TRIBUNAL SUPERIOR DE CÚCUTA
SALA CIVIL – FAMILIA
Área Civil**

ÁNGELA GIOVANNA CARREÑO NAVAS
Magistrada Ponente

Radicación 54405-3103-001-2019-00035-01

C.I.T. **2019-0417**

Verbal – Impugnación de Actos de Asamblea.

APROBADA SEGÚN ACTA DE LA FECHA

San José de Cúcuta, diecinueve (19) de agosto de dos mil veinte (2020)

Esta Sala de Decisión adscrita a la Sala Civil - Familia del Honorable Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cúcuta, en cumplimiento de lo preceptuado en el inciso 3º del artículo 14 del Decreto Legislativo No. 806 de 2020, procede a emitir sentencia escrita mediante la cual se resuelve el **recurso de apelación** debidamente sustentado e interpuesto por la parte demandada dentro del presente proceso **Declarativo – Verbal de Impugnación de Actos de Asamblea**, promovido por JOSÉ NAVARRO HENAO en contra del CONJUNTO CERRADO PUNTA COLORADOS PROPIEDAD HORIZONTAL.

1. ANTECEDENTES

1.1 Pretensiones y Hechos

En la demanda con la que se dio inicio al asunto en precedencia referenciado¹, su gestor solicitó, en síntesis, que se declarara como pretensión

¹ Folio 62 al 71 cuaderno principal

principal: **a)** *“la ineficacia o inexistencia de las decisiones contenidas en el Acta de fecha veintiséis (26) de septiembre de 2.018, adoptadas por la Asamblea General de Copropietarios del Conjunto Cerrado Punta Colorados P.H.”*; **b)** *“Que se comunique la decisión judicial (...) a la entidad territorial correspondiente”* y **c)** se condene en costas al extremo pasivo. Como pretensión subsidiaria pidió que se reconozca que *“se han configurado los presupuestos legales tendientes a que se declare la nulidad de las decisiones contenidas”* en la anotada acta.

Como hechos relevantes que sirvieron de fundamento a las señaladas pretensiones, se plantea que el día 16 de septiembre de 2018 *“la Administración del Conjunto Cerrado Punta Colorados P.H. convocó a los copropietarios a Asamblea Extraordinaria para el día (...) 26 de septiembre de 2.018”*, reunión en la que se cometieron las siguientes *“irregularidades”*: de un lado, un yerro en los coeficientes de copropiedad para la determinación del *quorum* deliberatorio, como quiera que se tuvo en cuenta los previstos en la Escritura Pública No. 3.643 del 15 de junio de 2011 y no los plasmados en la modificación realizada mediante la Pública Escritura No. 3.803 del 22 de junio de 2011 ambas corridas en la Notaría 2ª del círculo de Cúcuta. Del otro, una *“Falta de mayoría calificada para adoptar las decisiones contenidas en el Acta”* por cuanto la decisión de *“construcción de una cancha en una zona verde (que es un bien común) para convertirla en una zona dura implica un cambio que afecta sustancialmente la destinación de aquél bien común, implicando a su vez una enorme disminución en su uso y goce”*, conforme lo preceptúan los cánones 45 y 46 de la Ley 675 de 2001, requiere de una mayoría calificada del 70% de los coeficientes de copropiedad, cifra que, según se asevera, fue incumplida en el acto recriminado.

1.2 Trámite de primera instancia

El Juzgado Civil del Circuito de Los Patios admitió la demanda por auto del 14 de marzo de 2019² (la demanda se radicó ante el Juzgado 2° Promiscuo Municipal de Villa del Rosario, el cual mediante proveído del 6 de diciembre de 2018 la rechazó y ordenó la remisión al Juzgado Civil Municipal de Los Patios, célula judicial que por auto del 4 de febrero de 2019 también repelió la competencia y dispuso enviarla al Juez Civil del Circuito de esa circunscripción), ordenando la notificación del conjunto cerrado demandado, y al actor prestar

2 Folio 80 Ibídem.

caución para el decreto de la suspensión provisional de las decisiones contenidas en el acto objeto de embate, lo que fue cumplido, por lo que en pronunciamiento del 27 de marzo de 2019³ se accedió a la medida cautelar rogada.

El extremo pasivo se enteró de manera personal⁴, y por conducto de apoderado judicial se resistió a la acción; si bien no se refirió a la suspensión provisional decretada, puso de presente que la *“pequeña cancha (...) múltiple [objeto de la asamblea extraordinaria recriminada] fue entregada el día 18 de diciembre de 2018”*, amén de que el único condómino pendiente de cancelar la cuota extraordinaria para la realización de esa construcción es el demandante. A su vez, esgrimió que la asamblea general se llevó a cabo el 26 de septiembre de 2018, por lo que *“el tiempo para accionar la Impugnación de las decisiones tomadas venció el día 25 de noviembre de 2018”*. Luego, como la demanda fue admitida *“hasta el 04 de marzo de 2019”* (sic) trascurrieron *“casi seis meses”*, razón por la que hace presencia la caducidad de la acción. También que la asamblea censurada se ajustó *“a los parámetros legales y estatutarios”*, de ahí que la reunión contó con *“el quorum necesario para deliberar y decidir”*. Además, indica que como el demandante *“asistió y participó en las deliberaciones”* no le es *“propio demandar”*. Agregó que la *“votación [del proyecto de construcción de la cancha] se presentó sin impedimentos”* pues contó con el 70.78%, es decir, *“la mitad más uno de los asistentes”*. Por último, explicó *“que el inconveniente presentado fue un error de formalidad más no de fondo”*, por lo que se cumplió a *“cabalidad con los requisitos normativos para llevar a cabo la respectiva asamblea extraordinaria”*. En tal virtud, propuso como perentorias las excepciones de i) *“Caducidad de la impugnación de las decisiones de Asamblea”*; ii) *“INEXISTENCIA DE CAUSA LEGAL PARA ACCEDER A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA”*; iii) *“FALTA DE LEGITIMIDAD POR ACTIVA”*; iv) *“AUSENCIA DE CAUSALES DE IMPUGNACIÓN”*, y v) *“INEXISTENCIA DE LA CAUSAL INVOCADA”*⁵.

1.3 Sentencia de Primera Instancia

La primera instancia concluyó con sentencia proferida el día tres (3) de diciembre de dos mil diecinueve (2019) por el Juzgado Civil del Circuito de Los

3 Folio 84 lb.

4 Folio 96 lb.

5 Folios 147 a 156 lb.

Patios, que declara probada la excepción de caducidad de la acción relevándose de decidir las demás, y condenó en costas a la parte actora⁶.

Para arribar a tal decisión, la sentenciadora de primera instancia sostuvo, en síntesis, *“que el término para iniciar la demanda es de dos meses siguientes a la fecha del acto respectivo”,* sumado a que dentro de este lapso *“de manera simultánea”* corren *“los 20 días para la inscripción* (refiriéndose a la publicidad del acta redactada – Artículo 47 de la Ley 675 del 2001)*”,* como *“la asamblea se celebró el 26 de septiembre del 2018, los dos meses contaron hasta el 25 de noviembre del mismo año, y habiendo presentado la demanda el 26 de noviembre de 2018, un día después [a] dicha fecha, se tiene como caducada la acción para presentar la misma o instaurarla, por lo que, en consecuencia, habiendo transcurrido un día después para impetrar dicha acción debe declararse caducada la acción”.*

1.4 Apelación

Notificada la providencia en estrados, fue apelada por la parte actora⁷, siendo admitido el recurso vertical, lo que explica la presencia del proceso en esta corporación, planteando los siguientes reparos frente a tal decisión:

Habiéndose reservado el derecho de plantear dentro de los tres días subsiguientes a la audiencia de instrucción y juzgamiento las razones de inconformidad, dentro de dicho lapso adujo una desatinada *“contabilización de términos judiciales”* para la presentación de la demanda de impugnación de actos de asambleas, pues de conformidad con el *“artículo 67 del Código Civil, en consonancia con lo dispuesto en el artículo 118 del Código General del Proceso, (...) “cuando el término sea de meses o de años, su vencimiento tendrá lugar el mismo día que empezó a correr del correspondiente mes o año”,* por manera que *“al ser presentada [esta acción] el día veintiséis (26) de noviembre de 2.018, aún se encontraba en los términos que establece el artículo 382 del Código General del Proceso, de tal suerte que la caducidad en el asunto que nos ocupa no pudo ser decretada por parte de la Juez de conocimiento”*⁸.

6 DVD obrante a folio 176 Cdno. Ppal., récord de grabación 01:19:48 a 01:45:14.

7 Récord de grabación 01:45:16 a 01:45:26.

8 Folio 179 a 181 Cdno. Ppa.

Y al descorrer el traslado concedido para sustentar el recurso conforme a lo preceptuado en el artículo 14 del Decreto Legislativo 806 de 2020, la parte actora desarrolla la anterior argumentación invocando jurisprudencia del Tribunal de Casación atinente a la forma en que se deben contabilizar los términos en meses y años, a más de que expuso las razones fácticas y jurídicas por las que se deben desestimar las pretensiones y acoger las súplicas de la demanda.

Por su parte, el ente demandado, no apelante, insiste en que la demanda fue admitida casi 6 meses después de la realización del acto atacado y *“si bien es cierto que la presentación de la demanda interrumpe términos no podemos desconocer que para la realización de la obra aprobada nunca hubo manifestación alguna por parte del accionante de una medida judicial en curso en contra del condominio”*, reiterando la obligatoriedad de las decisiones de la junta o asamblea aún frente a los socios ausentes o disidentes, y persistiendo en su postura de que la demanda fue impetrada vencido el término legal para ello.

2. CONSIDERACIONES

Se satisfacen a plenitud los presupuestos jurídicos procesales requeridos por la ley adjetiva para la correcta conformación del litigio, ya que se cuenta con una demanda que reúne los requisitos de ley, con la capacidad de las partes para obligarse por sí mismas y para comparecer al proceso, y éste se adelantó ante funcionaria competente. Además, no se avizora vicio alguno que afecte la validez de lo actuado.

Corresponde entonces a la Sala, atendida la limitante que el inciso primero del artículo 328 impone al funcionario de segunda instancia, determinar si, tal y como lo sostiene la parte demandante - apelante, es errónea la *“contabilización de términos judiciales”* realizada por el *a quo* para decretar la caducidad de la acción de impugnación del acto de asamblea contentivo de las decisiones adoptas por el Conjunto Cerrado Punta Colorado Propiedad Horizontal el día 26 de septiembre de 2018. De ser afirmativo ese planteamiento, se impone la revocatoria de la decisión atacada quedando habilitada esta corporación para zanjar la contienda judicial.

Para dar respuesta al problema jurídico, ha de tenerse muy en cuenta que, atendida la naturaleza jurídica de la acción de impugnación de actos de asamblea o junta de socios, su ejercicio solo propende obtener que la decisión adoptada por dichos órganos estatutarios se declare ineficaz y/o nula por ser violatoria de la ley o los estatutos, persiguiendo con ello que las cosas vuelvan al estado en que se encontraban antes.

De conformidad con el artículo 49 de la Ley 675 del 3 de agosto de 2001⁹ por la cual se expide el régimen de propiedad horizontal, la impugnación de actos de asambleas de copropietarios puede ser ejercida por el administrador, el revisor fiscal y los propietarios de bienes privados, y en consonancia con el canon 382 C.G. del P., *“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 (persona jurídica de derecho privado). Si se tratare de acuerdos o actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de la inscripción.”*

Conforme a ello, dimana un tratamiento diferencial para la promoción de la acción impugnatoria dependiendo de si se trata de actos sometidos o no a formalidad registral, siendo en ambas hipótesis el lapso de caducidad de dos (2) meses; pero cuando es menester el registro del acta de la asamblea, ese tiempo corre desde el momento de su inscripción, mientras que cuando ello no es necesario, el intervalo temporal transcurre a partir de la fecha de la reunión en la cual las decisiones hayan sido adoptadas. Es decir, claramente se encuentra identificado que unos actos de la propiedad horizontal sólo tienen trascendencia interna para esta, pero otros, por ser considerados del interés de terceros, deben ser dotados de publicidad a través del registro mercantil. Por ende, la facultad para sacar del tránsito jurídico decisiones que no necesitan de registro, nace con la emisión del acto y culmina dos meses después.

Como puede verse, el señalamiento legal de un término preclusivo dentro del cual sea posible ejercer oportunamente el derecho de acción, es un valioso instrumento que salvaguarda la seguridad jurídica y la estabilidad de las relaciones, de modo general entre los particulares, y de modo específico entre los individuos y el Estado.

⁹ “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.”

En tratándose de la contabilización de plazos legales, el Código Civil se encarga de precisar, en el inciso segundo de su artículo 67, la manera como deben computarse los establecidos en meses o años, señalando que *“El primero y último día (...) deberán tener un mismo número en los respectivos meses”*, puntualizando seguidamente que *“El plazo de un mes podrá ser, por consiguiente, de 28, 29, 30 o 31 días, y el plazo de un año de 365 o 366 días, según los casos”*. Luego, con total seguridad la temporalidad dada en años o meses culmina en el mismo número en que el correspondiente término nace o inicia. Tal circunstancia, desde luego, se acompasa con el inciso 7° del artículo 118 procesal, que manda a que *“Cuando el término sea de meses o de años, su vencimiento tendrá lugar el mismo día que empezó a correr del correspondiente mes o año. Si este no tiene ese día, el término vencerá el último día del respectivo mes o año. Si su vencimiento ocurre en día inhábil se extenderá hasta el primer día hábil siguiente.”*

Sobre el particular, el Tribunal de Casación tiene explanado *“que en todos los plazos legales previstos en años o meses, su último día corresponde a aquel del mismo número en que el respectivo plazo o término se inició, mandato este que, en primer lugar, no evidencia contradicción con las previsiones del inciso primero del mismo artículo 67 o con los restantes incisos de tal disposición, y que, en segundo, claramente regula, de la manera señalada, lo atinente a la forma de contabilizar los términos de años y meses (...)”*¹⁰.

En ese orden y descendiendo al *sub lite*, se tiene que el señor José Navarro Henao impugna el acta de asamblea contentiva de las decisiones extraordinarias adoptadas por el Conjunto Cerrado Punta Colorados Propiedad Horizontal el día 26 de septiembre de 2018, acción que la *a quo* desestimó en razón a que, según lo adujo, al haber sido presentada la demanda el día 26 de noviembre de esa anualidad (según sello impuesto por el Juzgado 2° Promiscuo Municipal de Villa del Rosario en la parte superior del folio 1°), a su juicio *“un día después”* del término con que el actor contaba para la promoción de la demanda, operó el fenómeno jurídico de la caducidad.

Pues bien. Para dilucidar si esa determinación fue atinada, inicialmente es preciso acotar que la decisión atacada, adoptada en asamblea general

10 Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, M.P. César Julio Valencia Copete, 29 de septiembre de 2005, expediente No. 7892.

extraordinaria, es de aquellas que generan trascendencia sólo para los copropietarios del conjunto, pues no corresponde a las que por disposición de la ya reseñada Ley 675 de 2001 deban de inscribirse ante un registro o entidad pública para que a partir de su publicidad pueda generar efectos jurídicos. Por lo tanto, para acreditar la existencia de ese acto, conforme lo pregona el artículo 47 de la citada compilación normativa, es suficiente la copia del acta, misma que obra a folios 45 al 55 del cuaderno principal como un anexo de la demanda.

Ahora. Del estudio de las disposiciones legales antes transcritas y la jurisprudencia referida, sin dubitación puede aseverarse que el bimestre con que contaba el copropietario Navarro Henao para impugnar las decisiones adoptadas en la asamblea extraordinaria realizada por el Conjunto Cerrado Punta Colorados Propiedad Horizontal el día 26 de septiembre de 2018 **fenecía el 26 de noviembre de la misma anualidad** (2018).

Siendo así las cosas, le asiste razón al recurrente en el sentido de que erró la funcionaria de conocimiento en la contabilización del término de caducidad, por lo que emerge incontrastable que su demanda fue presentada dentro de la oportunidad legal. Por lo mismo, ha de aseverarse de una vez, que la invocada excepción de mérito que la parte demandada intituló *“Caducidad de la impugnación de las decisiones de Asamblea”*, queda desestimada. Por ende, menester es proceder al análisis del fondo del asunto, y examinar los demás requisitos de la acción de impugnación a objeto de poder colegir la viabilidad de las pretensiones.

En primer lugar, a luces del artículo 191 del Código de Comercio¹¹, tal acción tiene entre sus presupuestos, los siguientes. **i)** Los sujetos legalmente facultados para ejercerla son: a) los administradores; b) el revisor fiscal, si la sociedad cuenta con el mismo; c) los socios que no comparecieron a la asamblea por sí o mediante mandatario; y d) los asociados que sí comparecieron pero se opusieron a la decisión y votaron en contra; **ii)** la acción ha de dirigirse indiscutiblemente contra la sociedad; **iii)** el objeto de la acción no es otro que evitar la ejecución de la decisión que, a juicio de los demandantes, trasgrede las prescripciones legales o estatutarias, o que si se ha cumplido parcial o totalmente,

¹¹ “Los administradores, los revisores fiscales y los socios ausentes o disidentes podrán impugnar las decisiones de la asamblea o de la junta de socios cuando no se ajusten a las prescripciones legales o a los estatutos. “La impugnación sólo podrá ser intentada dentro de los dos meses siguientes a la fecha de la reunión en la cual sean adoptadas las decisiones, a menos que se trate de acuerdos o actos de la asamblea que deban ser inscritos en el registro mercantil, caso en el cual los dos meses se contarán a partir de la fecha de la inscripción.”

se restablezca el rompimiento del régimen jurídico de la sociedad; y **iv)** los motivos que originan el ejercicio de la acción siempre serán de ilegalidad, por originarse precisamente en la trasgresión de preceptos legales o estatutarios.

En ese orden, lo primero a determinar una vez se ejerce, es si su promotor se encuentra facultado por la ley para el efecto, como quiera que el aspecto de la legitimación en la causa integra una de las condiciones de la acción indispensables para poder emitir una decisión de fondo y así dirimir las pretensiones, toda vez que su falta o ausencia, ya por activa ora por pasiva, necesariamente acarrea la denegación de las súplicas y la absolución de la parte demandada, teniendo sentado la Sala de Casación Civil que se trata de una **“cuestión propia del derecho sustancial y no del derecho procesal, razón por la cual su ausencia no constituye impedimento para desatar en el fondo el litigio sino motivo para decidirlo en forma adversa al actor.** Si el demandante no es titular del derecho que reclama o el demandado no es persona obligada, el fallo ha de ser adverso a la pretensión de aquél (...) **pues es obvio que si se reclama un derecho por quien no es su titular o frente a quien no es el llamado a responder, debe negarse la pretensión del demandante en sentencia que tenga fuerza de cosa juzgada material, a fin de terminar definitivamente ese litigio,** en lugar de dejar las puertas abiertas, mediante un fallo inhibitorio para que quien no es titular del derecho insista en reclamarlo indefinidamente, o para que siéndolo lo reclame nuevamente de quien no es persona obligada, haciéndose en esa forma nugatoria la función jurisdicción cuya característica más destacada es la de ser definitiva”¹² (Subraya y resalta la Sala).

Precisamente bajo ese panorama, la parte demandada alega que como el señor Navarro Henao (demandante) *“asistió y participó en las deliberaciones de la Asamblea General Extraordinaria no le era propio demandar lo que a voces del artículo 188 del Código de Comercio le obliga”*. Es decir, esgrime que su contraparte adolece de legitimación en la causa para impugnar la decisión adoptada por el Conjunto Cerrado Punta Colorados Propiedad Horizontal el 26 de septiembre de 2018. Por lo tanto, ha de volverse sobre lo consignado en el acta que recoge lo acontecido durante dicha plenaria.

12 Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil Magistrado Ponente Dr. Nicolás Bechara Simancas, 14 de agosto de 1995, Ref. Expediente N° 4268.

Partiendo del acta de asamblea censurada obrante a folios 45 al 55, en cuyo orden del día se encontraba, entre otros puntos a debatir, la “*presentación proyecto cancha múltiple*” (ordinal 4°), “*Presentación y aprobación cotización del proyecto*” (ordinal 5°), “*Aprobación ubicación del proyecto cancha múltiple*” (ordinal 6°) y “*Aprobación financiamiento del proyecto*”, se tiene que al desarrollar esos ítems el señor José Navarro Henao, propietario del lote 3B, manzana D, del Conjunto Cerrado Punta Colorados Propiedad Horizontal, es uno de los 19 copropietarios que se opuso y votó en contra, situación que, con independencia de que lo sometido a deliberación se encuentre aprobado por la asamblea, significa que el antes citado es un condómino disidente frente a dichos tópicos.

En cuanto a las decisiones aprobadas por el máximo órgano de dirección en una propiedad horizontal (Asamblea General), el inciso 3° del artículo 37 de la Ley 675 del 2001 prevé que todas las decisiones tomadas por una asamblea general de copropietarios, con respeto de las normas legales y reglamentarias, son imperativas para todos los propietarios, incluidos los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, así como, de ser el caso, para usuarios y ocupantes de una copropiedad horizontal. Luego, las determinaciones son de forzoso cumplimiento.

Sin embargo, por el hecho de que la decisión sea imperativa, contrario al sentir de la demandada, no quiere decir que se proscriba o deslegitime la facultad de aquellos que pueden impugnar las decisiones. En efecto, el cumplimiento de la decisión no despoja a los disidentes u opositores del derecho a impugnar las determinaciones dentro del término legal previsto para ello, pues, si así fuere, inexistente sería la acción de impugnación de actos de asamblea, y está visto que los actos pueden ser sometidos al escrutinio judicial.

Por ende, como el demandante José Navarro Henao ostenta la condición de copropietario discrepante, sin hesitación, habilitado se encontraba para emprender la acción impugnatoria como en efecto acaeció. De ahí que independientemente de la obligatoriedad de la determinación, la excepción de mérito de “*FALTA DE LEGITIMACIÓN POR ACTIVA*” no se abre paso, hallándose reunidos igualmente los demás presupuestos legales requeridos para la viabilidad de la acción, pues véase que se ejerció en contra de quien inexorablemente debe resistir la demanda -el Conjunto Cerrado Punta Colorados Propiedad Horizontal- y se aspira

derruir aquella decisión que se estima transgresora de normas estatutarias y por ello se cataloga de ilegal.

Pasando entonces al punto neurálgico de la controversia, ha de verificar la Sala si en verdad las decisiones adoptas el 26 de septiembre de 2018 en asamblea general extraordinaria del Conjunto Cerrado Punta Colorados Propiedad Horizontal son ineficaces o nulas, por haber, de un lado, mediado un yerro en los coeficientes de copropiedad, y del otro, porque las determinaciones incumplieron la mayoría calificada de votos que el acto exige, conforme lo asegura el actor, o si el acto satisfizo las exigencias legales y estatutarias como lo pregonan la convocada a juicio, para lo cual deviene necesario traer a colación el régimen de propiedad horizontal que regula la copropiedad, mismo que, valga indicar, no dista de lo previsto en la Ley 675 del 3 de agosto de 2001.

Teniendo en cuenta el capítulo X de la Escritura Pública No. 3643 del 15 de junio de 2011 corrida en la Notaría 2ª del círculo de Cúcuta, la persona jurídica de derecho privado aquí demandada se conforma *“por todos los propietarios de bienes de dominio particular”*, quienes además, por esa particular forma de dominio, son titulares de bienes, servicios e intereses comunes (10.1), razón por la que previeron que sus órganos de administración son la Asamblea General de Propietarios, el Consejo de Administración si fuere creado, y el Administrador del conjunto (10.7).

En tratándose de la Asamblea de Propietarios, la misma se conforma *“por todos los propietarios de la Unidades Privadas o sus apoderados”* (10.8), quienes, en lo que interesa para este asunto, pueden ser citados a asambleas extraordinarias *“por convocatoria del Administrador o de un número de propietarios cuyos coeficientes representen al menos el 40% de los coeficientes de copropiedad del inmueble”*. La anticipación de ese llamado no puede ser inferior a 5 días *“y deberá incluir tanto en las comunicaciones como en el aviso, el motivo de la reunión”*, amén de que en esa misiva se dejará evidencia de que, en caso de no configurarse el quórum, se convocará a reunión de segunda convocatoria (10.14). Además, *“El representante de varios propietarios puede votar por separado, con tantos derechos como tenga su representado”* (10.16).

Respecto del quórum, tiene previsto el reglamento que ***“La Asamblea deliberará válidamente con la asistencia de los propietarios o de sus representantes cuya suma de coeficientes represente al menos el 51% del total”*** (Resalta la Sala). Y sus decisiones, *“se tomarán con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad representados en la respectiva sesión”*, excepto si debe resolverse sobre la extinción de la propiedad, lo cual no viene al caso (10.17).

No obstante, algunas decisiones requieren de una mayoría calificada; entre estas, por ejemplo, el *“Cambio de destino de los bienes comunes o que impliquen una sensible disminución en su uso y goce”*, lo cual debe tener una votación *“igual o superior al 70% de los coeficientes de copropiedad que integran el CONJUNTO CERRADO”*, tal y como lo precisa la cláusula 10.18 del reglamento de copropiedad (Subraya fuera del texto original).

Infiérese por tanto, que la construcción de una cancha múltiple en zonas de propiedad común de los copropietarios del Conjunto Cerrado Punto Colorados Propiedad Horizontal requiere de una mayoría calificada, circunstancia que no es de desconocimiento de las partes, toda vez que, al ser interrogadas, así lo pusieron de presente. Es más, así también lo hicieron ver en su oportunidad las testigos citadas a instancia de la convocada, señoras Eliana Marcela Martínez Galvis y Kristel Yulieth Ibarra Pérez, quienes al igual que el actor son copropietarias del conjunto habitacional.

Ahora. En lo atinente a los coeficientes de copropiedad, ha de puntualizarse que deben tenerse en cuenta los plasmados en la Escritura Pública No. 3803 del 22 de junio de 2011 corrida también en la Notaría 2ª de esta ciudad y no los indicados en el título escriturario al que se ha venido haciendo referencia, por cuanto mediante éste se superó un yerro acaecido en el capítulo V, ***“DE LOS BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA Y PARTICULAR. DETERMINACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO”*** del documento genitor -E.P. No. 3643 del 15 de junio de 2011, Notaría 2ª de Cúcuta-, lo cual modificó los porcentajes de copropiedad.

En lo que respecta a la convocatoria a la asamblea extraordinaria confutada (la realizada el 26 de septiembre del 2018), no media controversia en lo que a la citación

se refiere, y de acuerdo con el régimen de propiedad horizontal este cuerpo colegiado no avizora incumplimiento sobre el particular. Empero, como el promotor de la acción reclama la desatención al régimen de propiedad horizontal en lo relativo al quorum para deliberar y decidir sobre el proyecto de cancha múltiple que implica modificación en los bienes de uso común, menester es determinar si se cumplieron las exigencias estatutarias acorde con los coeficientes de propiedad plasmados en la Escritura Pública No. 3803 del 22 de junio de 2011, modificatoria de la Escritura Pública No. 3643 del 15 de junio de esa misma anualidad, teniendo presente que para deliberar válidamente se requería del 51% de los coeficientes de copropiedad y para decidir lo relativo a la cancha múltiple era menester contar con una mayoría calificada para su aprobación, del 70%.

En ese orden de cosas, de los elementos de convicción obrantes en el plenario tales como **i)** la copia de las Escrituras Públicas Nos. 3643 y 3803 del 15 y 22 de junio de 2011 corridas en la Notaría 2ª de Cúcuta, respectivamente (folios 3 a 34 y 36 a 40 Cdno. Ppal.), **ii)** el acta de asamblea general extraordinaria del 26 de septiembre de 2018 junto con *“el documento a mano alzada de la votación”* (folios 45 a 55 Cdno. Ppal.), **iii)** la planilla que recoge la firma de los copropietarios que asistieron a la sesión e incluso la de sus representantes (folios 113 a 119 Cdno. Ppal.) y **iv)** los poderes otorgados por los condóminos que se hicieron representar en la reunión (folios 120 a 145 Cdno. Ppal.), allegados dos de ellos por la parte demandante y los demás por la persona jurídica demandada, es factible establecer cuáles copropietarios de las unidades de dominio privado atendieron ese llamado, bien de manera presencial ora por interpuesta persona, y por ahí determinar si su votación fue positiva o negativa de cara al proyecto de cancha múltiple, o, en su defecto, si a pesar de que asistieron no quedó prueba de su sentir frente al objeto de la convocatoria, además de establecer cuál fue el coeficiente de copropiedad aplicado.

Luego, con miras a develar el coeficiente de copropiedad presente en la convocatoria y verificar si la asamblea contaba con quórum para deliberar, además de si el porcentaje de lo sometido a votación tuvo la mayoría calificada requerida, haciendo un muestreo de los medios suasorios indicados en líneas anteriores y aplicados los coeficientes de copropiedad contenidos en la Escritura Pública No. 3803 del 22 de junio de 2011 de la Notaría 2ª de Cúcuta que son los que han de tenerse en cuenta como lo indica el recurrente, se tiene:

No.	Unidades de Propiedad Privada		Coeficiente de Copropiedad	Asistencia Convocatoria		Votación Proyecto	
	Manzana	Casa/Lote		Presencial	Mandato	SI	NO
1	A	LOTE 1A	1,1481%	✓		✓	
2	A	LOTE 1B	0,7654%	✓		✓	
3	A	LOTE 2A	0,7654%		✓	✓	
4	A	LOTE 2B	0,7654%		✓	✓	
5	A	LOTE 3A	0,7654%	✓			
6	A	LOTE 3B	0,7654%	✓		✓	
7	A	LOTE 4A	0,7654%	✓			✓
8	A	LOTE 4B	1,1481%	✓			✓
9	A	LOTE 5A	0,7654%	✓			
10	A	LOTE 5B	1,1481%	✓			
11	A	LOTE 6A	0,7654%	✓			✓
12	A	LOTE 6B	0,7654%		✓	✓	
13	A	LOTE 7A	0,7654%	✓		✓	
14	A	LOTE 7B	0,7654%	✓			
15	A	LOTE 8A	1,1481%	✓		✓	
16	A	LOTE 8B	0,7654%		✓	✓	
17	B	LOTE 1A	1,1481%	✓		✓	
18	B	LOTE 1B	0,7654%	✓		✓	
19	B	LOTE 2A	0,7654%	✓			
20	B	LOTE 2B	0,7654%		✓	✓	
21	B	LOTE 3A	0,7654%	✓		✓	
22	B	LOTE 3B	0,7654%		✓	✓	
23	B	LOTE 4A	0,7654%	✓		✓	
24	B	LOTE 4B	1,1481%	✓		✓	
25	B	LOTE 5B	1,1481%				
26	B	LOTE 5A	0,7654%	✓		✓	
27	B	LOTE 6A	0,7654%	✓			
28	B	LOTE 6B	0,7654%				
29	B	LOTE 7B	0,7654%				
30	B	LOTE 7A	1,1481%	✓		✓	
31	C	LOTE 1A	1,1481%	✓		✓	
32	C	LOTE 1B	0,7654%		✓	✓	

33	C	LOTE 2A	0,7654%	✓		✓	
34	C	LOTE 2B	0,7654%	✓			✓
35	C	LOTE 3A	0,7654%		✓	✓	
36	C	LOTE 3B	0,7654%				
37	C	LOTE 4A	0,7654%	✓		✓	
38	C	LOTE 4B	1,1481%	✓		✓	
39	C	LOTE 5A	0,7654%		✓	✓	
40	C	LOTE 5B	1,1481%	✓		✓	
41	C	LOTE 6A	0,7654%	✓			✓
42	C	LOTE 6B	0,7654%				
43	C	LOTE 7A	0,7654%	✓		✓	
44	C	LOTE 7B	0,7654%		✓	✓	
45	C	LOTE 8A	1,1481%	✓			
46	C	LOTE 8B	0,7654%	✓		✓	
47	D	LOTE 1A	1,1481%		✓	✓	
48	D	LOTE 1B	0,7654%	✓			✓
49	D	LOTE 2A	0,7654%		✓		
50	D	LOTE 2B	0,7654%	✓			✓
51	D	LOTE 3A	0,7654%	✓		✓	
52	D	LOTE 3B	1,1481%	✓			✓
53	D	LOTE 4A	0,7654%		✓	✓	
54	D	LOTE 4B	1,1481%		✓	✓	
55	D	LOTE 5A	0,7654%				
56	D	LOTE 5B	0,7654%	✓		✓	
57	D	LOTE 6A	0,7654%	✓		✓	
58	D	LOTE 6B	0,7654%	✓			
59	D	LOTE 7A	1,1481%	✓		✓	
60	D	LOTE 7B	0,7654%	✓		✓	
61	E	LOTE 1A	1,1481%		✓		
62	E	LOTE 1B	0,7654%	✓		✓	
63	E	LOTE 2A	0,7654%	✓		✓	
64	E	LOTE 2B	0,7654%	✓			
65	E	LOTE 3A	0,7654%				
66	E	LOTE 3B	1,1481%	✓		✓	
67	E	LOTE 4A	0,7654%	✓			
68	E	LOTE 4B	1,1481%	✓			✓

69	E	LOTE 5A	1.1481%	✓			✓
70	E	LOTE 5B	0,7654%		✓		✓
71	F	LOTE 1A	1,1481%	✓		✓	
72	F	LOTE 1B	0,7654%		✓		
73	F	LOTE 2A	0,7654%		✓	✓	
74	F	LOTE 2B	0,7539%	✓		✓	
75	F	LOTE 3A	0,7654%		✓		✓
76	F	LOTE 3B	0,7654%	✓		✓	
77	F	LOTE 4A	0,7654%	✓		✓	
78	F	LOTE 4B	1,1481%				
79	F	LOTE 5A	0,7654%	✓			
80	F	LOTE 5B	1,1481%	✓			
81	F	LOTE 6A	0,7654%	✓		✓	
82	F	LOTE 6B	0,7654%				
83	F	LOTE 7A	0,7654%	✓		✓	
84	F	LOTE 7B	0,7654%		✓	✓	
85	F	LOTE 8A	1,1481%	✓		✓	
86	F	LOTE 8B	0,7654%	✓		✓	
87	G	LOTE 1A	1,1481%		✓	✓	
88	G	LOTE 1B	0,7654%		✓		✓
89	G	LOTE 2A	0,7654%	✓		✓	
90	G	LOTE 2B	0,7654%				
91	G	LOTE 3A	0,7654%		✓	✓	
92	G	LOTE 3B	0,7654%	✓			✓
93	G	LOTE 4A	0,7654%		✓		
94	G	LOTE 4B	1,1481%		✓	✓	
95	G	LOTE 5A	0,7654%		✓	✓	
96	G	LOTE 5B	1,1481%	✓		✓	
97	G	LOTE 6A	0,7654%				
98	G	LOTE 6B	0,7654%	✓			
99	G	LOTE 7A	0,7654%				
100	G	LOTE 7B	0,7654%	✓			
101	G	LOTE 8A	1,1481%	✓		✓	
102	G	LOTE 8B	0,7654%	✓			✓
103	H	LOTE 1A	1,8906%	✓			✓
104	H	LOTE 1B	1,1971%	✓			✓

105	H	LOTE 2A	1,1463%	✓			✓
106	H	LOTE 2B	1,0956%	✓			
107	H	LOTE 3A	1,0448%	✓			
108	H	LOTE 3B	0,9941%	✓			
109	H	LOTE 4A	0,9433%	✓			
110	H	LOTE 4B	0,8926%				
111	H	LOTE 5A	0,8417%				
112	H	LOTE 5B	1,1671%				
Total			100.0000%	63.7918%	21.8139%	50.5049%	17.2458%

Entonces, llegados así al punto en discusión, según refleja el anterior cuadro la convocatoria contó con una asistencia del 85.6057% de los copropietarios (63.7918% copropietarios con asistencia presenciales + 21.8139% de copropietarios representados por interpuesta persona), lo que sin dubitación es indicativo de que la asamblea se encontraba habilitada o con quórum suficiente para desarrollar el objeto de la reunión, ya que para llevar a cabo dicho propósito, conforme quedare anotado, solo necesitaba del 51% del coeficiente de copropiedad, porcentaje que ampliamente fue superado.

Empero, no corre la misma suerte las decisiones que fueron adoptadas en esa sesión. En efecto, al tratarse la decisión discutida -construcción de cancha múltiple- de un asunto que implica cambio de destinación o una sensible disminución en uso y goce de un área común, debía obtener votación de la mayoría calificada para su aprobación, esto es, igual o superior al 70% de los coeficientes de copropiedad que integran el conjunto cerrado, tal como lo requiere la cláusula 10.18 del reglamento adoptado. Sin embargo, a pesar de que la reunión contó con el 85.6057% de copropietarios asistentes, al momento de llevarse a cabo la deliberación del proyecto de cancha múltiple, ubicación y financiamiento de la misma, la votación positiva que tuvieron tales puntos tan solo fue del 50.5049% de los coeficientes de copropiedad, por lo que no alcanzó el porcentaje requerido.

Si lo anterior es así como en efecto lo es, independientemente de que la propuesta haya recibido el beneplácito de la mayoría de quienes deliberaron, lo cierto es que no logró obtener la votación calificada que dicho acto requiere de conformidad con el régimen de esa propiedad horizontal. Por lo tanto, fulgura que la decisión adoptada es absolutamente nula.

Y no se diga que las excepciones perentorias denominadas “*INEXISTENCIA DE CAUSA LEGAL PARA ACCEDER A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA*”, “*AUSENCIA DE CAUSALES DE IMPUGNACIÓN*” e “*INEXISTENCIA DE LA CAUSAL INVOCADA*” tienen la capacidad de derruir el éxito de la pretensión subsidiaria de la demanda (nulidad de las decisiones que respectan al proyecto de cancha múltiple) que es la que sale adelante, pues, conforme quedó anotado, insístase, sí medió motivo para emprender la acción impugnatoria, misma que sirve de estribo a la Sala para acceder a uno de los ruegos anhelados por el actor.

Sea del caso precisar, que se accede a la pretensión subsidiaria de nulidad y no a la principal de ineficacia o inexistencia del acto, por cuanto la asamblea fue convocada en debida forma, se reunió en el lugar de su sede y se desarrolló con el quorum respectivo, pero la decisión censurada no recibió la aprobación de la mayoría calificada que se exigía.

Según lo expone el tratadista Jaime Azula Camacho en su texto Manual de Derecho Procesal, Tomo III Procesos de Conocimiento, 6ª ed., Bogotá, Editorial Temis, 2016, páginas 164 a 170, los presupuestos de una pretensión de impugnación de actos o decisiones de asambleas, juntas directivas o de socios o de cualquier otro órgano directivo de una sociedad civil o comercial o persona jurídica de derecho privado, conforme se infiere de lo que preceptuaba el artículo 421 del derogado Código de Procedimiento Civil y lo que consagra el canon 382 del vigente Código General del Proceso, radican en que el acto o decisión provenga de la asamblea, de la junta directiva o de cualquier otro órgano directivo de una persona jurídica de derecho privado, y que dicho acto o decisión sea violatorio de la ley o de los estatutos. Y respecto de la pretensión misma, sostiene el doctrinante que “*es impugnar el acto*”, aunque asegura que la petición adquiere calificativo diferente “*de acuerdo con su naturaleza, por el tratamiento que le da la ley mercantil*”, exponiendo entonces, que ella puede concretarse a procurar la ineficacia, la nulidad, la inoponibilidad o la anulabilidad del acto, precisando que la ineficacia “*obra cuando el órgano directivo no se reúne en el domicilio principal que se indica en la convocatoria, o cuando esta no se realiza con las formalidades prescritas en la ley, o no concurre el número de socios necesarios para constituir el quórum (C. de Co., art. 186)*” en tanto que **la nulidad es de carácter absoluto**

y “se presenta, si la decisión se adopta sin el quórum previsto por los estatutos o si excede los límites que impone el contrato social”.

Corolario de lo discurrido, habiendo desatinado el a quo en la dialéctica para identificar la operación del fenómeno jurídico de la caducidad, la revocatoria de la decisión de primera instancia refulge imperiosa; y al quedar demostrado que medió quórum para sesionar en la convocatoria tantas veces anotada, ha de denegarse la pretensión principal del demandante consistente en declarar *“la ineficacia o inexistencia de las decisiones”*. Empero, como quiera que subsidiariamente se pretendió la declaratoria de *“nulidad de las decisiones”*, y al descubierto queda el incumplimiento de los estatutos de la propiedad horizontal demandada en lo que al quorum calificado para adoptar la decisión atacada respecta, se accederá a este último ruego jurídico; y teniendo muy en cuenta que se encuentra acreditado que el proyecto de construcción de cancha múltiple está finalizado e incluso entregado al extremo pasivo, conforme el *“ACTA DE RECIBO FINAL”* de calenda 18 de diciembre de 2018 (Folio 102 y 103 Cdno. Ppal.), forzoso es, en virtud a la declaratoria de nulidad, exhortar al Conjunto Cerrado Punta Colorados Propiedad Horizontal, para que convoque a asamblea general extraordinaria con el objeto de que los copropietarios, en plenaria y acatando el quorum decisorio que exige el Reglamento de Copropiedad así como las normas legales rectoras de la propiedad horizontal, adopten las determinaciones que a bien consideren frente a la obra ejecutada, pues es una decisión que mal podría adoptarse en esta sentencia por ser del resorte exclusivo de la Asamblea General y porque ninguna petición se elevó a la judicatura respecto a dicho tópico.

Por último, al resultar vencido en esta causa se impone condenar en costas al extremo pasivo en ambas instancias, aunque las agencias en derecho en esta sede serán fijadas con posterioridad por la Magistrada Sustanciadora para luego ser liquidadas de manera concentrada en el juzgado de conocimiento.

3. DECISIÓN

Por lo expuesto, **el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cúcuta, Sala de Decisión Civil - Familia**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: Revocar la sentencia proferida el día tres (3) de diciembre de dos mil diecinueve (2019) por el Juzgado Civil del Circuito de Los Patios dentro del Proceso Declarativo – Verbal de Impugnación de Actos de Asamblea, promovido por JOSÉ NAVARRO HENAO en contra del CONJUNTO CERRADO PUNTA COLORADOS PROPIEDAD HORIZONTAL. En su lugar, se decide conforme a lo inserto en los siguientes ordinales.

SEGUNDO: Desestimar las excepciones propuestas por la parte demandada intituladas: i) *“CADUCIDAD DE LA IMPUGNACIÓN DE LAS DECISIONES DE ASAMBLEA”*; ii) *“INEXISTENCIA DE CAUSA LEGAL PARA ACCEDER A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA”*; iii) *“FALTA DE LEGITIMIDAD POR ACTIVA”*; iv) *“AUSENCIA DE CAUSALES DE IMPUGNACIÓN”*; y v) *“INEXISTENCIA DE LA CAUSAL INVOCADA”*, teniendo en cuenta lo considerado.

TERCERO: Como consecuencia de lo anterior, **DENEGAR las pretensiones principales de la demanda.** No obstante, SE ACCEDE a la súplica subsidiaria de la acción. En tal virtud, **SE DECLARAN NULAS las decisiones adoptadas por el Conjunto Cerrado Punta Colorados Propiedad Horizontal en la Asamblea General Extraordinaria celebrada el 26 de septiembre de 2018, únicamente respecto a los ítems del proyecto de cancha múltiple, su ubicación y financiamiento,** conforme las razones expuestas en precedencia.

CUARTO: Exhortar al CONJUNTO CERRADO PUNTA COLORADOS PROPIEDAD HORIZONTAL, para que convoque a asamblea general extraordinaria con el objeto de que los copropietarios, en plenaria y acatando el quorum decisorio que exige el Reglamento de Copropiedad así como las normas legales rectoras de la propiedad horizontal, adopten las determinaciones que a bien consideren frente a la obra ejecutada

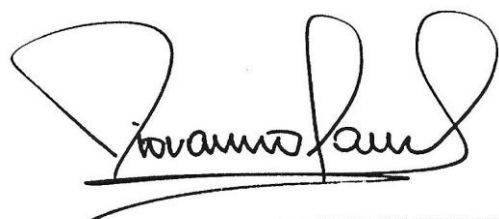
QUINTO: Condenar en costas en ambas instancias a la parte demandada. Las agencias en derecho en esta sede se fijarán posteriormente por la Magistrada

Sustanciadora como lo manda el numeral 3 del artículo 366 del Código General del Proceso y serán liquidadas en el juzgado de primera instancia.

SEXTO: Remítase todo el cartapacio al juzgado de conocimiento dejando constancia de su salida.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

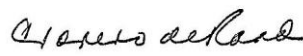
Los Magistrados,



ÁNGELA GIOVANNA CARREÑO NAVAS
Magistrada Ponente



MANUEL ANTONIO FLECHAS RODRÍGUEZ
Magistrado



CONSTANZA FORERO DE RAAD
Magistrada

(El presente documento se suscribe de conformidad con lo previsto en el artículo 11 del Decreto Legislativo 491 de 28 de marzo de 2020, por cuya virtud se autoriza la “*firma autógrafa mecánica, digitalizada o escaneada*”, en virtud de la emergencia sanitaria decretada por el Gobierno Nacional).