

# REPÚBLICA DE COLOMBIA



## JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA

Funza – Cundinamarca, 20 de abril de 2023

### Radicado No. 2018-01059

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 postura<sup>1</sup>.

## I. SÍNTESIS FÁCTICA Y PROCESAL

**1.1. Síntesis fáctica:** A través de apoderado judicial, la sociedad INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES REINA -INCOR S.A.S.-, promovió proceso verbal de impugnación de actas de asamblea, para que con citación y audiencia del CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE CELTA P.H., se profiriera sentencia que declare las siguientes o similares declaraciones:

---

<sup>1</sup> 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 innecesarias, 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”.

## PRINCIPALES

**PRIMERA:** Solicito de manera respetuosa señor juez que se deje sin validez legal para que no surta efectos el acta sin número, de la reunión de Asamblea General extraordinaria del Edificio Mirador de celta P.H. del 16 de SEPTIEMBRE DE 2018 con el ánimo que no se sigan vulnerando los derechos de mi poderdante.

## SECUNDARIA

**PRIMERA:** De no ser aceptada la pretensión primera principal solicito respetuosamente se deje sin validez parcialmente el punto 11 del acta denominada cuota extraordinaria debido a que en el mismo no se tuvo en cuenta el quorum del reglamento de propiedad horizontal donde los locales del 1 al 6 no se les permitió votar.

Como supuestos de hecho evocó la demandante, que mediante escritura pública 1232 del 7 de mayo de 2013, de la Notaria 30 del Círculo de Bogotá, se protocolizó el reglamento de propiedad horizontal del CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE CELTA, integrada por 53 apartamentos, 6 locales comerciales, 30 garajes sencillos, 23 dobles bienes que tiene la calidad de privados, separando las áreas comerciales de los locales con las áreas comunes de los apartamentos.

Indicó que la sociedad demandante es propietaria de seis locales comerciales [1 al 6], identificados con los FMI 50C- 1881461/62/63/64/65/66 y representan un coeficiente equivalente al 31.01%.

Señaló que el dieciséis (16) de septiembre de 2018, se realizó asamblea extraordinaria de copropietarios, adoptando de manera irregular varias decisiones que se sintetizan así:

**a.** Con una votación del 53,63 % de los 83.52%, y, por tanto, *sin contar con el quorum establecido por el reglamento de propiedad...*”, se aprobó *“que para esta asamblea solo se puede representar máximo dos inmuebles por poder”...*, vulnerando así el derecho de elegir y ser elegido, debido proceso a la compañía *INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES REINA – INCOR S.A.S.*, quien había otorgado poder al señor *IVÁN GÓMEZ* por los 6 inmuebles que le pertenecen”, razón por la que *“no puede votar si no por 2 locales y los otros 4 quedan sin representación”*.

Consideró que esta decisión, constituye una reforma al reglamento de propiedad horizontal, y, por tanto requiere de quorum decisorio, sin embargo, respecto de otros apartamentos, sí se aceptó la representación de 3 de ellos por una misma persona.

**b.** Resaltó que el quorum real de la reunión fue del 88.52% y no el 83.09% como se precisó en el acta.

**c.** En relación con el porcentaje de los coeficientes contenidos en el reglamento de propiedad horizontal y los módulos de contribución, que fueron cuestionados por la asamblea pretendiendo a su vez la reforma de ellos, señaló que éstos fueron elaborados por profesionales en la materia, como lo son un arquitecto y un abogado, razón por la cual se opone a su modificación y correspondiente reforma del reglamento.

**d.** Preciso que los dineros por concepto de expensas por las que la asamblea ha reconvenido a la sociedad demandante, se trata de una deuda irreal, basada en supuestos, y por ende, no está obligada a hacer erogación alguna en favor de la copropiedad.

**e.** Indicó que la sanción impuesta por la DIAN y la obligación para con la sociedad SINAT, surgieron por el desorden administrativo y para *“tapar las fallas y/o desorden administrativo del que ha sido objeto la copropiedad”*, razón por la cual, tampoco es posible imponer expensas extraordinarias a los copropietarios.

**f.** Afirmó que el informe del revisor fiscal debe desaprobarse, teniendo en cuenta que *“se ha manifestado que el libro de actas está incompleto y carece de información, por lo que genera la inquietud...”*, considerando necesaria una auditoria completa a los libros y sistemas contables de la copropiedad.

**g.** En relación con la cuota extraordinaria aprobada por la asamblea, señaló que ésta procede para costear una obra que valore a todo el edificio, sin embargo, en esa oportunidad, la cuota fue proyectada para pagar el desorden administrativo del cual ha sido objeto el edificio MIRADOR DE CELTA.

**1.2. Respuesta a la demanda:** El CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE CELTA P.H., actuando a través de apoderado judicial, replicó a cada uno de los hechos y pretensiones de la demanda, indicando en primer lugar, que el coeficiente otorgado a cada uno de los locales de propiedad de la sociedad demandante, suman el 30.81% y no como INCOR S.A.S. lo indicó en el libelo.

Subsecuentemente, negó la vulneración de los derechos a la demandante, ya que en su calidad de copropietaria de los locales 1 a 6, estuvo representada con voz y voto en la asamblea por el señor IVÁN GÓMEZ.

Asintió sobre la decisión de limitar la representación de los copropietarios para la celebración de las asambleas, sin embargo resaltó que dicha restricción rige a partir de las convocatorias siguientes, y además, no se encuentra prohibida ni en la Ley ni en el reglamento, por tanto la asamblea como máximo órgano, puede modular su desarrollo con el fin de definir una mejor organización administrativa y el progreso de una copropiedad sometida a rigen de propiedad horizontal, así como tampoco, toda decisión debe ser elevada a escritura pública e incorporada al reglamento.

En relación con la demanda, promovida por la empresa de vigilancia SINAT, indicó que se trata de un proceso ejecutivo adelantado en contra del conjunto ante el no pago de deudas de vigilancia, circunstancia que motivó la fijación de la cuota extraordinaria, y a fin de obtener el desembargo de las cuentas de la propiedad horizontal, por lo que resulta falaz señalar que tiene como causa un desorden administrativo.

En cuanto al quórum necesario para adoptar esta decisión, explicó que conforme lo establece el artículo 65 del reglamento, no se requería de la votación del 70% de los coeficientes, sino de la mitad más uno de éstos, toda vez que las expensas extraordinarias requeridas no superaron cuatro veces las expensas ordinarias mensuales fijadas.

Precisó, que los coeficientes estipulados en las páginas 90 y 92 del reglamento de la copropiedad, no se ajustan a la realidad, es decir, al área construida y que ocupan dentro del Conjunto, como es el caso de los locales 1,2,3,4,5 y 6 de propiedad de la demandada, y tan solo se estipularon para determinar la participación en las asambleas.

Que, contrario e ello, de acuerdo a un estudio realizado por un perito experto en la materia, y teniendo en cuenta los planos aprobados por la Oficina de Planeación Municipal, demuestran que los referidos locales tienen un coeficiente de 9,23% y no de 30,81% como la constructora demandante INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES REINA S.A.S. lo plasmó en el reglamento, sin embargo, como dichos inmuebles se encuentran dentro del CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE CELTA P.H., entonces integran el régimen propiedad horizontal, y por tanto está obligada a contribuir con las expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración y subsistencia de la copropiedad. y está sujeta a las decisiones de la asamblea y a las disposiciones de la Ley 675 del 2001, pese a que se trate de la constructora.

En cuanto a las inconsistencias señaladas respecto de los informes contables presentados por los revisores fiscales en asambleas anteriores, asintió que lo que hacen falta son algunos anexos de ellos, *“entre los que se encuentran los estados financieros presentados, [por lo que] se recomienda solicitar a los anteriores administradores respondan por la contabilidad y como reposa en acta de asamblea la propiedad horizontal, ...y se está preparando denunciar a los anteriores administradores por las inconsistencias encontradas”*.

### **1.3. Excepciones de mérito formuladas:**

**1.3.1. “PACTA SUNT SERVANDA:** *Significa que los acuerdos y decisiones de asamblea de copropietarios deben ser fielmente cumplidos por los copropietarios del conjunto, ya que esto constituye un principio básico del derecho civil, comercial y del derecho internacional y la ley 675 de propiedad horizontal.*

*Con esto quiere decir que las decisiones tomadas por la asamblea en relación con los poderes de representación, no está afectado en nada a los copropietarios, por lo contrario, cuando se adquiere un bien dentro de una copropiedad, es obligación del copropietario asistir a esas asambleas, ya que con ellas se define el presupuesto y el mejoramiento y progreso de un conjunto.*

*Por otro lado, respecto de la cuota extraordinaria establecida en asamblea, la misma se estableció como reza el reglamento de propiedad horizontal del conjunto en su artículo 65, así: .... Decisiones que exigen mayoría calificada; extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales”*.

**1.3.2. BUENA FE:** Mi mandante siempre ha obrado de buena fe, ya que las decisiones tomadas en asamblea de copropietarios son cumplidas [como] quedaron establecidas de acuerdo a las actas de asamblea.

Ahora las decisiones que toman los copropietarios de conjunto en asambleas de Copropietarios, son únicamente para definir el progreso de la copropiedad.

**1.3.2.** Solicitó además, declarar las que resulten probadas en el proceso, en aplicación de lo dispuesto por el artículo 282 y 170 del C.G.P.

## 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 auto<sup>2</sup>”.*

**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

---

<sup>2</sup> Sentencia 47001221300020200000601 del 27 de abril de 2020

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 la sociedad CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE CELTA P.H., pues a folios 238 y siguientes del cuaderno principal, se encuentran incorporados los FMI 50C - 1881461/62/63/64/65 y 66, con los cuales se acredita la propiedad en cabeza de aquella, 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”*.

Fenómeno jurídico que se halla ausente, si se tiene en cuenta que la asamblea extraordinaria que ahora concita la atención del Despacho se realizó el **19 de septiembre de 2018**, en tanto que la demanda se presentó el **14 de noviembre de la misma anualidad**, 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 Bogotá<sup>3</sup>, compendió y explicó así:

*“Recuérdese que al decir de VIVANTE “La asamblea es el órgano supremo de la voluntad social<sup>4</sup>”, 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.*

*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*

---

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

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

*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 la sociedad INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES REINA – INCOR S.A.S., deprecó como **pretensión principal**, dejar “*sin validez legal... el acta...de la reunión de Asamblea General extraordinaria del Edificio Mirador de celta P.H. del 16 de SEPTIEMBRE DE 2018 con al ánimo que no sigan vulnerando los derechos...*”, y **subsidiariamente**, “*se deje sin validez parcialmente el punto 11 del acta denominado cuota extraordinaria debido a que en el mismo no se tuvo en cuenta el quorum del reglamento de propiedad horizontal, donde los locales del 1 al 6 no se les permitió votar”.*

Irrogó como vicios frente a las decisiones de adoptadas por la asamblea extraordinaria celebrada el dieciséis (16) de septiembre de 2018, se realizó ASAMBLEA EXTRAORDINARIA de copropietarios del edificio MIRADOR DE CELTA, adoptando de manera irregular varias decisiones, en tanto, **a.** *sin contar con el quorum establecido por el reglamento de propiedad...*”, se limitó la representación de los copropietarios a dos por lo que considera *vulnerando el derecho de elegir y ser elegido, y al debido proceso, teniendo en cuenta que la demandante ostenta la propiedad respecto de seis locales comerciales, no pudiendo de esta manera ejercer el voto sino por dos de ellos*”. **b.** *Que el quorum real de la reunión fue del 88.52% y no el 83.09% como se precisó en el acta.* **c.** *Que los coeficientes y los módulos de contribución que la asamblea pretende modificar, carecen de fundamento al paso que los plasmados en el reglamento de propiedad horizontal fueron determinados por profesionales;* **d.** *Que las obligaciones que la asamblea imputa a la sociedad INVERSIONES Y CONTRUCCIONES REINA S.A.S. "INCOR S.A.S", se trata de una deuda irreal, basada en supuestos.* **e.** *Que la sanción impuesta por la DIAN y la obligación para con la sociedad SINAT, surgieron por el desorden administrativo y para “tapar las fallas y/o desorden administrativo del que ha sido objeto la copropiedad”,* **f.** *Desaprueba el informe del revisor fiscal, por adolecer de soportes o anexos y por tanto se requiere de una auditoría previa.* **g.** *Desaprueba la cuota extraordinaria adoptada por la asamblea, por cuanto tiene como origen el desorden administrativo del cual ha sido objeto el edificio MIRADOR DE*

CELTA, no obstante, en las pretensiones de la demanda precisó que por falta de quorum para tal fin.

**2.6.1.** Entonces, amalgamados los supuestos de hecho con las pretensiones de la demanda de cara a la normatividad citada en el acápite 2.5. precedente, en primer lugar determina el Despacho que pese a las múltiples irregularidades irrogadas a las decisiones y deliberaciones de la asamblea pluricitada, el actor no encuadró ninguno de los vicios dentro de las formas de sanción que establece la Ley, esto es, si bajo los postulados de la nulidad, ineficacia o inexistencia, amén que tampoco las confrontó con la normatividad posiblemente quebrantada.

No obstante lo anterior, y teniendo en cuenta el deber de interpretación de la demanda que le asiste a suscrito funcionario judicial, tal como en reiteradas oportunidades lo ha sostenido la H. Corte Suprema de Justicia al señalar que *“cuando el lenguaje de la demanda, sin ser indescifrable por completo, no se ajusta a la claridad y precisión indispensables en tan delicada materia”* (CLXXXVIII, 139), para *“no sacrificar el derecho material en aras de un culto vano al formalismo procesal”* (CCXXXIV, 234), *“el juzgador está obligado a interpretarla en busca de su sentido genuino sin alterarlo ni sustituirlo, consultando la prevalencia del derecho sustancial, el acceso a la administración de justicia y la solución real de los conflictos”*, realizando *“un análisis serio, fundado y razonable de todos sus segmentos”*, *“mediante su interpretación racional, lógica, sistemática e integral”*<sup>5</sup>; acotando asimismo, que deberá efectuarse *“siempre en conjunto, porque la intención del actor está muchas veces contenida no sólo en la parte petitoria, sino también en los fundamentos de hecho y de derecho”*, bastando *“que ella aparezca claramente en el libelo, ya de una manera directa o expresa, ya por una interpretación lógica basada en todo el conjunto de la demanda”*<sup>6</sup>, entonces el Despacho ajustará cada uno de los presuntos vicios a la sanción que según la Ley corresponda, y en cuanto su fundamento encuentre respaldo normativo, ya que algunas acusaciones atañen a simples inconformidades o escuetas deliberaciones que ni siquiera fueron objeto de aprobación, como se explicará sucesivamente,

**2.6.2.** Al umbral de este preámbulo, se precisa en primer lugar, los reparos sintetizados en acápite 2.6., **con excepción de los señalados en los literales a y g**, en estrictez no estructuran una violación o agravio a la Ley o a los reglamentos, pues no atacan aspectos relacionados con la convocatoria (art.39), por errores o irregularidades en el orden del día, o por la falta de quorum deliberatorio (artículo

---

<sup>5</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. SC. 084-2008. Agosto 27 de 2008. Expediente 110013103022199714171-01.

<sup>6</sup> (XLIV, p. 527; XIV, 488 y 833, LXI, 460; CXXXII, 241; CLXXVI, 182 y CCXXV, 2ª parte, 185)

45), o falencias frente a la elaboración del acta [artículo 47 de la Ley 675 de 2001 y 66 del Reglamento].

En primer lugar, si bien cuestionó que el quorum real de la reunión fue del 88.52% y no el 83.09%, se trata de un feble argumento que en nada altera de forma o de fondo la reunión realizada, si se tiene en cuenta que para sesionar, la asamblea superó el umbral establecido en el artículo 45 de la Ley 675 de 2001 y 58 del reglamento de la propiedad horizontal MIRADOR DE CELTA, **en tanto superó con creces la asistencia de copropietarios con derecho a voz y voto, esto es, más del 50% de los coeficientes de propiedad.**

*“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.**”*

Así las cosas, estéril resulta cualquier disertación al respecto, ya que a la asamblea concurren los propietarios que representaban **más del 80% de los coeficientes que determinaban el porcentaje de participación**, tal como lo define el artículo 20 del reglamento, en armonía con las disposiciones normativas enunciadas en párrafos anteriores.

Aunado a lo anterior, de la revisión dada al acta que milita a folio 297 del cuaderno principal, se observa claramente que la reunión inició con un quorum del 83.09, no obstante, para el momento del llamado a lista ya había ascendido a 88.52%, y de ello se dejó constancia el acta en los siguientes términos:

*“Siendo las 9:00 am se da inicio a la asamblea extraordinaria con un de (sic) coeficiente de participación 83.09%.*

*La Sra. Administradora toma la palabra dando lectura al orden del día:*

*(...)*

*DESARROLLO DE LA ASAMBLEA*

*1. LLAMADO A LISTA Y VERIFICACIÓN DEL QUORUM (...) 88.52%*

***La diferencia del coeficiente inicial obedece que al iniciar la asamblea no se había incluido unos apartamentos [Pág. Pdf 297 y 298 – cuaderno principal].***

**2.6.3.** En lo referente a la presunta irregularidad sobre la **modificación o corrección de los coeficientes** asignados a cada propiedad que conforma el Conjunto Mirador de Celta, y por contera la modificación y aprobación del reglamento de propiedad horizontal sin presuntamente cumplirse el quórum legal, precisa el Despacho que ninguna anomalía se observa entorno a ello, si se tiene en cuenta que este asunto simplemente fue objeto de debate, sin embargo **nada aprobó la asamblea al respecto**, y obviamente ninguna inscripción o modificación al reglamento intima.

A disímil conclusión debería allegarse, si el máximo órgano de representación de la copropiedad hubiese aprobado, pues la aclaración o corrección de coeficientes conlleva ineluctablemente a la reforma o modificación del reglamento de propiedad horizontal, imponiéndose por disposición legal contenida en los artículos 45 y 46 de la Ley 675 de 2001, **una votación calificada mínima del 70% de los coeficiente**, evento en el cual, sí quedaría viciada de nulidad la decisión adoptada en contravía de las disposiciones contenidas en ésta última normativa que en su tenor literal señala:

**“ARTÍCULO 46. DECISIONES QUE EXIGEN MAYORÍA CALIFICADA.** Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto:

**2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.**

3. *Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.*

(...)

5. **Reforma a los estatutos y reglamento**”.

2.6.4. Se solicita en la pretensión subsidiaria de la demanda, “*se deje sin validez parcialmente el punto 11 del acta denominado cuota extraordinaria debido a que en el mismo no se tuvo en cuenta el quorum del reglamento de propiedad horizontal, donde los locales del 1 al 6 no se les permitió votar*”, pretensión subsidiaria que está llamada al fracaso, tal como se analiza seguidamente:

En el numeral 11 da cuenta el acta, que la asamblea propuso el recaudo de expensas extraordinarias equivalentes a suma de \$28.000.000, representados así:

VALOR	CONCEPTO
17.000.000	Deuda SINAT
4.000.000	Sanción DIAN
1.500.000	Implementación NIF
6.000.000	Sistema de Gestión
<b>28.500.000</b>	

La propuesta obtuvo la votación que en su tenor literal se translitera:

VOTACION CUOTA EXTRAORDINARIA PARTICIPACION			
APT	SI	NO	
101	1,68%		
105			
106			
107	1,47%		
507	1,97%		
508	1,98%		
509	1,98%		
510	2,02%		
511	1,98%		
512			
	73,72%	9,68%	83,40%

  

APT	NETO COEFICIENTE CON CONSTRUCTORA	VOTACION EXTRAORDINARIA CON LOCALES	
		SI	NO
101	1,17%	1,17%	
511	1,37%	1,37%	
512	1,36%		
local 1	9,08%		9,08%
local 2	3,39%		3,39%
local 3	3,03%		3,03%
local 4	3,39%		3,39%
local 5	4,91%		4,91%
local 6	4,81%		4,81%
	100,00%	51,00%	37,52%
			88,52%

Entonces, “**votación cuota extraordinaria participación**”, votos positivos 73.72%, negativos 9.68%, para un total de 83.40% de los votantes. “**Votación Extraordinaria con Locales**”: votos positivos 51%, Votos negativos 37.52%.

Con fundamento en dicha votación, la propuesta de fijar una cuota extraordinaria fue aprobada, al haber contado con el voto positivo equivalente al **51% de los coeficientes representados en la asamblea**, y por tanto el cumplimiento del quorum que establecen los artículos 45 de la Ley 675 de 2001 y 65 del reglamento, y por contera obliga a los copropietarios en los términos establecidos en el artículo 37 de la pluricitada Ley al establecer que *“Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto”*.

No obstante, es preciso aclarar que si bien, el artículo 46 de la multicitada Ley, señala en el inciso 2º, que la *“Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales”*, **requerirá de mayoría calificada**, cuya normativa se encuentra parcialmente reproducida en el artículo 65 del reglamento de la copropiedad al señalar que, para establecer una cuota extraordinaria que supere cuatro veces el valor de las expensas necesarias mensuales, se debe contar con un **quórum decisorio del 70% de los coeficientes**, sin embargo estos presupuestos no aplican en el presente asunto.

Lo anterior, como quiera que el valor de la cuota extraordinaria acordada para para cada uno de los copropietarios osciló entre \$420.000 y \$580.000<sup>7</sup>, atendiendo al coeficiente fijado para cada copropiedad, suma que **apenas representa dos cuotas o expensas comunes mensuales**, conforme se discutió en la asamblea, es decir, no supera las cuatro veces que exige la normatividad para que su aprobación requiriera de mayoría calificada, esto es, del 70% de los coeficientes.

Siendo así las cosas, y como quiera que la votación superó el 51% de los coeficientes, ninguna irregularidad se observa en relación con la aprobación de la cuota extraordinaria que motivó la asamblea, por cuanto no extralimitó la Ley ni el reglamento, sino que se ajusta a las estipulaciones contenidas en los artículos 45 y 46 ya reseñados.

**2.6.5.** Finalmente, en cuanto al reproche relacionado con que *“sin contar con el quorum establecido por el reglamento de propiedad...”*, se limitó la representación de los copropietarios por lo que considera *vulnerando el derecho de elegir y ser elegido, y al debido proceso, teniendo en cuenta que la demandante ostenta la propiedad respecto de seis locales comerciales, no pudiendo de esta manera ejercer el voto sino por dos de ellos”*, se trata de un argumento parcialmente

---

<sup>7</sup> Ver anexo – página 320 – Cuaderno Principal

razonado, pues su restricción en la forma en que se produjo, vulnera derechos amparados por la norma Superior, como se explicará sucedáneamente.

En la sesión celebrada el 16 de septiembre de 2018, dentro del orden del día se convocó y se discutió en el punto sexto (6º), ***“Lectura y aprobación del Reglamento de la Asamblea”***, el cual, en cuanto atañe a la presente demanda, fue discutido y aprobado en los siguientes términos:

***“6. LECTURA Y APROBACIÓN DEL REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA.***

***REGLAMENTO ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS***

*La Administración y el Consejo de Administración del CONJUNTO MIRADOR DE CELTA PH, considerando que es necesario establecer métodos para el buen desarrollo de la Asamblea, se permite presentar las siguientes normas;*

(...)

**6. Podrán participar con voz y voto todos los copropietarios y/o apoderados.**

El presidente de la asamblea cuestiona el límite de poderes que podría tener una persona. Se genera una polémica en la asamblea, en cuanto a la posibilidad de limitar el número de poderes pueden representar una misma persona. A lo que el Señor IVAN GOMEZ CARDONA se pronuncia diciendo que en el reglamento se menciona, el Revisor fiscal dice que en el reglamento no estable (sic) nada, pero que la asamblea puede decidir cuantos poderes puede decidir (sic).

El señor IVAN GOMEZ CARDONA dice que el reglamento está por encima de cualquier norma, a lo que el revisor rechaza manifestando que el reglamento de propiedad horizontal no puede estar por encima de la ley. Y pone a disposición de la asamblea cuantos poderes quieren que represente una misma persona.

Frente a esta propuesta, se obtuvo la votación que se translitera en su parte pertinente:

APT	VOTACION DE PODERES	
	3 PODERES	2 PODERES
101		1,17%
102		
103		

...

local 1	6,78%	
local 2	5,59%	
local 3	3,03%	
local 4	3,39%	
local 5	4,91%	
local 6	4,81%	
	34,89%	53,63%
		88,52%

Votación de la que se deduce, que la asamblea decidió limitar la representación de copropietarios a **dos (2) poderes**, y que se transcribió en el acta como sigue:

Por mayoría, la asamblea aprueba que **una persona puede representar solo 2 propiedades, bien sea propietario o apoderado**. Esta decisión empieza a funcionar a partir de las próximas asambleas.

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.

No es posible perder de vista, que las decisiones que requieren de mayoría calificada, se encuentran taxativamente determinadas en el artículo 46 siguiente, dentro de las cuales no se encuentra lo concerniente a la representación de los copropietarios en las asambleas ordinarias o extraordinarias.

Además, el numeral 5° del precitado artículo, enumera expresamente las decisiones que “requerirán de mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto”, dentro de las cuales se encuentran aquellas que conlleven “Reforma a los estatutos y reglamento”, sin embargo, la norma señalada, ni ninguna otra prescribe ni directa ni tangencialmente el deber de protocolizar o registrar en el reglamento, la decisión que ahora es objeto de estudio.

**“ARTÍCULO 5o. CONTENIDO DE LA ESCRITURA O REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.**

**ARTÍCULO 5o. CONTENIDO DE LA ESCRITURA O REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.** *La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo:*

- 1. El nombre e identificación del propietario.*
- 2. El nombre distintivo del edificio o conjunto.*
- 3. La determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta el edificio o conjunto, por su nomenclatura, área y linderos, indicando el título o títulos de adquisición y los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria.*
- 4. La identificación de cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo con los planos aprobados por la Oficina de Planeación Municipal o Distrital o por la entidad o persona que haga sus veces.*
- 5. La determinación de los bienes comunes, con indicación de los que tengan el carácter de esenciales, y de aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores del edificio o conjunto, cuando fuere el caso.*
- 6. Los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución, según el caso.*
- 7. La destinación de los bienes de dominio particular que conforman el edificio o conjunto, la cual deberá ajustarse a las normas urbanísticas vigentes.*
- 8. Las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad y salubridad del edificio o conjunto.*

*Además de este contenido básico, los reglamentos de propiedad horizontal incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de esta ley y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento del edificio o conjunto.*

**PARÁGRAFO 1o.** *En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas.*

*(...)*

No obstante lo anterior, al haberse acordado que “**una persona puede representar solo 2 propiedades, bien sea propietario o apoderado, ...a partir de las próximas asambleas**”, el alcance de esta decisión contraviene claramente la Norma Superior, y por tanto habrá de sancionarse con nulidad, toda vez que limita el derecho de propiedad que ampara el artículo 59 de la Constitución Nacional, que establece:

*“Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en*

**conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.**

Ello, como quiera que se encuentra acreditado que la sociedad INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES REINA – INCOR S.A.S., es titular del derecho de propiedad respecto de seis (6) locales comerciales identificados con los FMI 50C-1881461/62/63/64/65/66, razón por la cual, limitar su representación a **“solo 2 propiedades, bien sea propietario o apoderado...”**, coarta el ejercicio de los derechos derivados de la propiedad, los que solo pueden limitarse por las causas establecidas en la Ley, *verbi gratia*, cuando se trata de propiedad Fiduciaria o fideicomiso civil, usufructuo, uso y habitación, servidumbre, extinción de dominio, embargos, entre otros.

Entonces, siendo la sociedad INCOR S.A.S. propietaria de seis (6) locales comerciales, resulta desacertado admitir a la asamblea la representación de una persona por cada dos inmuebles, obligándolo a otorgar poder a dos personas más para su representación, todo ello con grave afectación de derechos fundamentales inalienables e intransferibles.

No viene a duda que la asamblea de copropietarios, por razón de las funciones asignadas en el artículo 39, y el objeto de ella<sup>8</sup>, tenga la facultad de modular las sesiones a fin de imprimir el orden necesario, razón por la cual bien podría restringir el derecho de representación de los copropietarios, empero, siempre y cuando la decisión no frustre las atribuciones que de dicho derecho emanan por gozar de amparo constitucional, tal como inveteradamente lo ha decantado la máxima autoridad constitucional al señalar:

*“Si bien las Asambleas de Copropietarios gozan de ciertas competencias para la consecución del interés general, las cuales puede desempeñar directamente o delegar en el Consejo de Administración, también lo es que el ejercicio de tales atribuciones debe ajustarse a la Constitución. En igual sentido, es preciso que la ejecución de las competencias que la ley, los reglamentos de propiedad horizontal, o por delegación de la Asamblea le sean acordadas al Consejo de Administración, se ajuste al Texto Fundamental<sup>9</sup>.”*

Y en sentencia T-555 de 2003, compendió:

*“Las potestades reguladoras y de delegación que están llamadas a ser ejercidas por la Asamblea de copropietarios, órgano colegiado en el cual participan democráticamente todos los propietarios, resultan ser muy amplias de conformidad con el artículo 38 de la Ley 675 de 2001. No obstante, a pesar de que sus integrantes actúen de común acuerdo, e*

---

<sup>8</sup> Artículo 32: Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

<sup>9</sup> Sentencia T-555 de 2003, T-1052 de 2001, SU-509 de 2001 y T-216 de 1998.

*incluso en el ámbito de los reglamentos de copropiedad, sus decisiones no pueden contrariar los derechos constitucionales fundamentales, ni ser manifiestamente desproporcionadas, discriminatorias, irrazonables o arbitrarias.*

(...)

*Más recientemente, en sentencia T- 1082 de 2001, con ponencia del Magistrado Marco Gerardo Monroy Cabra, la Corte se pronunció en el siguiente sentido “Si bien es posible que la asamblea general tome decisiones sobre la administración de las zonas comunes, su ámbito de injerencia sobre la administración que se le da a los bienes privados ubicados o de dominio particular dentro del condominio es limitado en la medida en que el titular del dominio puede, respetando los límites que implican los derechos de los demás derivados de la Constitución o la ley y teniendo en cuenta el interés público o social, disponer del bien según le parezca.*

Por esta razón, resulta procedente eliminar de la vida jurídica la decisión contenida en el punto sexto del acta (6º) de asamblea celebrada el 16 de septiembre de 2018, únicamente, en cuanto aprobó que una persona pueda representar solo 2 propiedades, bien sea propietario o apoderado, pues como ya se señaló, ello sería procedente cuando la representación o apoderamiento recaiga sobre bienes cuyo derecho de propiedad recae en una persona distinta del representante o apoderado, como ya quedó explicado.

**2.6.6.** Con fundamento en lo anterior, se accederá parcialmente a la pretensión primera, y se desestimaré la pretensión subsidiaria, conforme lo precedentemente considerado.

**2.6.7.** No obstante es preciso aclarar, que el decaimiento parcial de las pretensiones, no se guía bajo el principio que el demandado rotuló como excepción de mérito nominado “*Pacta Sunt Servanda*”, pues el contenido del artículo 1602 del Código Civil, aplica en el evento en que el contrato sea legalmente celebrado, circunstancia que no ocurrió en el presente asunto, amén que en las decisiones adoptadas por el máximo órgano de la administración no opera la autonomía y libertad de las partes, sino la adhesión por fuerza de las mayorías, quedando obligado aún fuere disidente de la disposición a la que se encuentra atado, pues así lo dispone el artículo 37 de la Ley 675 de 2001.

**2.6.8.** Tampoco se discute que las decisiones hayan sido adoptadas de **buena fe** por la asamblea, sin embargo, esta connotación no tiene la virtud de purgar las transgresiones al ordenamiento normativo que atañe a cada caso.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA CUNDINAMARCA**, Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

**III. RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR NULA EN FORMA PARCIAL**, la decisión contenida en el numeral 6° del acta de asamblea de la copropiedad CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE CELTA P.H., en cuanto se dispuso “*que una persona puede representar solo 2 propiedades, bien sea propietario o apoderado*”, conforme lo precedentemente considerado.

**SEGUNDO:** Desestimar en lo demás, las pretensiones de la demanda, por las razones expuestas ut supra.

**TERCERO:** Condenar en costas de esta instancia, en un 50% a la parte demandada, ante la prosperidad parcial de las pretensiones. Consecuente con lo anterior, se fijan como agencias en derecho la suma de 3 SMMLV. Líquidense.

Notifíquese,



**CHRIS ROGER EDUARDO BAQUERO OSORIO**  
**JUEZ**

