



A B O G A D O S

Señores
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca
Sala Civil- Familia
Atn. Dr. Jaime Londoño Salazar
E.S.D.

Referencia : Proceso declarativo verbal de impugnación de actas
Radicado : 2589931030022021-00206-01
Demandante : **SANDRA MARCELA RODRIGUEZ ANGULO Y OTROS**
Demandado : **SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL PROPIEDAD HORIZONTAL**
Asunto : **Sustentación del recurso de apelación contra fallo de primera instancia proferido el 8 de febrero de 2023**

EDWARD ALBERTO CRISTANCHO MENDIETA, apoderado judicial de **SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL PROPIEDAD HORIZONTAL** (en adelante "**SABANA NORTE**"), de conformidad con lo previsto en el artículo 322 del Código General del Proceso ("CGP"), por medio del presente escrito me permito presentar los alegatos derivados de la concesión del recurso de apelación en contra del fallo de primera instancia proferido en el trámite de la referencia el pasado 8 de febrero de 2023.

I. OPORTUNIDAD

El Auto de 5 de mayo de 2023 notificado el 8 de mayo de 2023 admitió, en el efecto suspensivo, el recurso de apelación presentado por SABANA NORTE. En la providencia judicial se previó: "*[E]n consecuencia, se concede a la parte recurrente el término de 5 días – contados a partir de la ejecutoria de esta providencia-, con el fin de que se sustente la apelación formulada*".

II. OBJETO DEL RECURSO

REVOCAR la sentencia de primera instancia proferida en el trámite de la referencia 8 de febrero de 2023.

III. ALEGATOS

3.1. Nulidad por pérdida de competencia temporal de la Juez de Primera instancia y Tramite Indebido

El artículo 121 del CGP prevé que no podrá transcurrir un lapso superior a 1 año para dictar sentencia de primera o única instancia, contado a partir de la notificación del auto admisorio



Calle 71 # 5-97 Of. 503



contactenos@crabogados.co



(601) 2175211



www.crabogados.co



ABOGADOS

de la demanda por cuanto funcionario perderá automáticamente competencia para conocer del proceso.

En el caso concreto, el auto admisorio de la demanda fue notificado el 7 de julio de 2021, lo cual, frente al hecho que la sentencia impugnada fue proferida en la audiencia del 8 de febrero de 2023 revela que fue expedida de forma extemporánea, ese decir, más de 1 año después de notificación del auto admisorio de la demanda.

La nulidad no fue subsanada por el comportamiento de la parte demandada, por ende, es incorrecto acudir a los efectos moderadores resueltos por la Corte Constitucional "*de que la pérdida de competencia del funcionario judicial correspondiente sólo ocurre previa solicitud de parte, sin perjuicio de su deber de informar al Consejo Superior de la Judicatura al día siguiente del término para fallar, sobre la circunstancia de haber transcurrido dicho término sin que se haya proferido sentencia*". En efecto, la funcionaria judicial excluyó realizar el control de legalidad que trata el numeral 8 del artículo 371 del CGP, lo cual también comporta la nulidad del proceso, y, por ende, obstruyó la facultad deber de la parte demandada de proponer nulidades.

3.2. Indebida aplicación C-522 de 2002 y exclusión de aplicación y valoración del RPH y la Ley 675 de 2001.

3.2.1. La sentencia C-522 de 2002 resolvió la demanda de constitucionalidad de los artículos 3º 25 y 37 (parciales) de la Ley 675 de 200. Las citas que fundamentan el fallo de primera instancia no son aplicables para el caso concreto, no comportan una regla de decisión, entre otras cosas porque el asunto objeto de debate no versa sobre "*Unidades de Vivienda*" sino sobre unidades de "*Uso Comercial*".

3.2.2. En contraste con lo resuelto por la Juez de Primera de instancia la Corte Constitucional previó: "[d]e este modo es posible concluir que el coeficiente de propiedad se convierte en la forma óptima para medir de manera objetiva, proporcional y sobre todo específica las asignaciones porcentuales tanto de derechos y obligaciones de tipo económico como las enumeradas en el Capítulo V de la Ley 675 de 2001, **cuando se trata de bienes inmuebles para vivienda**, pero no puede considerarse como criterio para definir la participación los integrantes de una comunidad de copropietarios cuando se deben tomar todas las otras decisiones que pretenden reglamentar la vida colectiva, allí la regla debe ser un voto por cada unidad privada y de esta manera, armonizar el carácter expansivo de la democracia y la primacía de los derechos de las personas con el ejercicio del derecho de propiedad privada y sus atributos de dominio y disposición. La Corte Constitucional encuentra que si bien el legislador está facultado por la Carta Política para reglamentar el tema de la

¹ Corte Constitucional. Sentencia C-443/19.



Calle 71 # 5-97 Of. 503



contactenos@crabogados.co



(601) 2175211



www.crabogados.co



ABOGADOS

*propiedad horizontal conforme a la cláusula general de competencia prevista en el artículo 150 superior, y que la medida persigue el fin constitucional de garantizar el goce efectivo de una forma de propiedad privada, también es cierto que el legislador extendió el criterio del voto porcentual a las diferentes formas de asociación de copropietarios de bienes inmuebles que comparten la propiedad de bienes comunes que son necesarios para el uso y disfrute de cada unidad privada. La falta de distinción de la participación en las asambleas de inmuebles para vivienda e inmuebles comerciales lo lleva a extender en forma desproporcionada la protección del equilibrio económico entre derechos patrimoniales y deberes, a espacios en los que el mencionado equilibrio no es el fundamento de la relación, como las múltiples situaciones que se derivan de la vida colectiva en una edificación o conjunto residencial, en donde por el contrario, el mantener un voto porcentual se revela odioso y antidemocrático porque no existe argumento que justifica la preeminencia del mayor propietario en decisiones que afectan derechos fundamentales de las personas o definen las reglas para la convivencia. **En consecuencia, la Corte Constitucional declarará exequibles las normas demandadas pero frente al parágrafo 2° del artículo 37 de la Ley 675 de 2001, establecerá el condicionamiento de exequibilidad en el entendido que el voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje de coeficiente del respectivo bien privado en relación con las asambleas de copropietarios los bienes inmuebles DESTINADOS A VIVIENDA, sólo cuando se trate de decisiones de tipo económico, las demás se regirán por la regla un voto por cada unidad privada.** Las decisiones de las asambleas de copropietarios de los inmuebles de tipo mixto (de vivienda y comerciales) deberán hacer la respectiva distinción al momento de votar para cumplir con el condicionamiento” (Destacado fuera del texto original).*

- 3.2.3. En el fallo se excluyó analizar el caso concreto frente al RPH (artículos 3, 82, 83 y 84) y la Ley 675 de 2001. La Juez acudió a un criterio auxiliar sin aplicar las normas que gobiernan el caso concreto. Si lo hubiera hecho, habría determinado que:
- Los criterios generales contenidos en el RPH y en la Ley 675 de 2001, aplicables al caso concreto para la designación de miembros del Consejo de Administración, cumplen con el principio democrático, pues garantizan la representación incluso de las minorías por la inclusión de una votación de cociente electoral.
 - Los Artículos 82, 83 y 84 del RPH reiteran lo establecido en la Ley en el sentido de que los candidatos postulados podrán ser los propietarios de bienes privados o sus mandatarios, señalando adicionalmente, cuando se trata de personas jurídicas, la designación será ejercida por su representante legal o su mandatario, pero en donde se resalta que, las citadas normas no incluyen limitaciones en relación con la cantidad de listas que pueden postularse, ni la



Calle 71 # 5-97 Of. 503



contactenos@crabogados.co



(601) 2175211



www.crabogados.co



ABOGADOS

cantidad de mandatarios que puedan ser postulados por cada copropietario o, incluso en el caso de múltiples propietarios de un mismo inmueble que puedan ser postulados dentro de una plancha; lo cual implica que no exista una prohibición expresa a que tal figura sea aplicada.

- El artículo 3 del RPH prevé: (...) “[c]uando en el presente reglamento no se encontrare una norma expresamente aplicable a un caso determinado o concreto, se recurrirá a la Ley 675 de 2001 y a las normas que la reglamenten, y por último, a las leyes civiles que regulen casos o materias análogos en el siguiente orden: 1. Las demás normas del presente reglamento que regulen casos o situaciones análogas; 2. Las disposiciones del Código Civil y Leyes concordantes o reformatorias del mismo, de manera directa o por analogía; 3. Las disposiciones de la Ley 95 de 1890 y el capítulo 3 del título XXXIII, libro IV del Código Civil. 4. Las demás disposiciones análogas que regulen casos o situaciones análogas”.
- La existencia de las normas generales de representación, específicamente lo relacionado con el Artículo 2152 y 2153 del Código Civil, según el cual existe la posibilidad de que existan varios mandatarios en representación de un único mandante, supeditado ello a que actúen en conjunto. En efecto, el mandato puede ser delegado en uno o más mandatarios, lo cual, frente al Artículo 82 del RPH, permite establecer que el argumento del demandante y el fundamento no tiene asidero razonable.
- La existencia de un sistema de elección de cuociente electoral que permite, que, quien ostenta las mayorías de los coeficientes de copropiedad no se asegure de primera mano todos los miembros del Consejo de la Administración, sino que la elección pueda contener representación de los votos de los propietarios minoritarios, quienes pueden ser elegidos por otras listas propuestas, asegurando un mecanismo de elección proporcional. En efecto el sistema de listas o planchas por cuociente electoral, se encuentra regulado en el artículo 197 de la Ley 222 de 1994, que al definir la elección de los órganos administradores de las sociedades señala: “[siempre que en las sociedades se trate de elegir a dos o más personas para integrar una misma junta, comisión o cuerpo colegiado, se aplicará el sistema de cuociente electoral. Este se determinará dividiendo el número total de los votos válidos emitidos por el de las personas que hayan de elegirse. El escrutinio se comenzará por la lista que hubiere obtenido mayor número de votos y así en orden descendente. De cada lista se declararán elegidos tantos nombres cuantas veces quepa el cuociente en el número de votos emitidos por la misma, y si quedaren puestos por proveer, éstos corresponderán a los residuos más altos, escrutándolos en el mismo orden descendente. En caso de empate de los residuos decidirá la suerte]”.



Calle 71 # 5-97 Of. 503



contactenos@crabogados.co



(601) 2175211



www.crabogados.co



ABOGADOS

- La sujeción al principio democrático está incluido en el artículo 84 del RPH que promueve 2 objetivos principales: (i) no desconocer el peso de los coeficientes de copropiedad en las decisiones, y (ii) permitir que los copropietarios con una representación minoritaria puedan tener una representación en el Consejo mediante el mecanismo del cuociente.

3.3. Indebida exclusión de la Juez de Primea instancia de su deber de valorar las pruebas practicadas y aportadas al expediente.

En efecto, la Juez omitió valorar:

- Reglamento de Propiedad Horizontal de SABANA NORTE.
- Acta No. 021 de Asamblea General Ordinaria de Propietarios de SABANA NORTE llevada a cabo el día 27 de marzo de 2019.
- Acta No. 022 de Asamblea General Ordinaria de Propietarios de SABANA NORTE llevada a cabo el día 14 de septiembre de 2020.
- Convocatoria reunión virtual de Asamblea General Ordinaria de Propietarios de SABANA NORTE año 2021.
- Acta No. 023 de Asamblea General Ordinaria de Propietarios de SABANA NORTE llevada a cabo el día 18 de marzo de 2021.
- Registro fílmico de la Asamblea General Ordinaria de Propietarios de SABANA NORTE llevada a cabo el día 18 de marzo de 2021.
- Audio de la Asamblea General Ordinaria de Propietarios de SABANA NORTE llevada a cabo el día 18 de marzo de 2021.
- Certificado de Existencia y Representación Legal de SABANA NORTE expedido por la Alcaldía Municipal de Chía.
- Certificado de Existencia y Representación Legal de SOLUCIONES EN CENTROS COMERCIALES S.A. expedida por la Cámara de Comercio de Bogotá.
- Documentos que acreditan la correcta representación en la Asamblea General Ordinaria de Propietarios de SABANA NORTE llevada a cabo el día 18 de marzo de 2021.
- Declaraciones de parte rendidas en el expediente.

Si la Juez de Primera instancia no hubiere omitido su obligación de valorar las pruebas, habría determinado que la forma en como ha venido operando la Copropiedad para el nombramiento de los Miembros del Consejo de la Administración respeta de manera estricta los postulados democráticos de igualdad y participación, toda vez que, salvo en los casos de unanimidad o en los eventos en que los copropietarios no presentasen listas, no resultaría posible que un solo copropietario pudiese conformar totalmente el Consejo, pues su coeficiente electoral no permitiría la elección de todos los miembros de dicho órgano.

En síntesis, el mecanismo criticado sí permite que exista una plena representación de todas las esferas de la Copropiedad, pues en tanto mayores coeficientes de



Calle 71 # 5-97 Of. 503



contactenos@crabogados.co



(601) 2175211



www.crabogados.co



ABOGADOS

copropiedad se tengan, mayor incidencia en el Consejo se puede obtener. Por el contrario, si el mecanismo de postulación al Consejo restringiera la posibilidad de conformar las listas electorales con la cantidad de mandatarios que prefiera cada copropietario hasta alcanzar el número de escaños y se restringiera a que cada copropietario solamente puede presentar un único candidato dentro de alguna de las listas, se estaría materializando una restricción al atributo de participación en las decisiones de la Copropiedad, toda vez que no sería posible la utilización del mecanismo de las listas o planchas que presente cada copropietario, las cuales serían inocuas.

Consideración Especial: Toda vez que las pretensiones fueron parcialmente, solicito se revoque el considerando de condenar en costas a la parte demandada.

IV. SOLICITUD

De acuerdo con lo expuesto, respetuosamente solicito REVOCAR la sentencia impugnada.

Del señor Juez,

EDWARD ALBERTO CRISTANCHO MENDIETA

C.C. 1.022.326.787

T.P. 193.563 del C. S. de la J.

CEL: 3186378144



Calle 71 # 5-97 Of. 503



contactenos@crabogados.co



(601) 2175211



www.crabogados.co