

Fwd: Proceso Verbal 2021-0076 de ESPERANZA MORENO Y OTRO contra CONDOMINIO EL SILENCIO DE LOS BOSQUES (ANTES LA NARANJA) . Memorial: PRECISION BREVE DE LOS REPAROS CONCRETOS A LA SENTENCIA DE PRIMERA INTANCIA (ARTICULO 322 INCISO 2 NUMERAL 3o DEL CGP)

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA <paalecaor@gmail.com>

Mar 28/02/2023 4:59 PM

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Cundinamarca - Villeta <jcctovilleta@cendoj.ramajudicial.gov.co>; PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA <paalecaor@gmail.com>

 1 archivos adjuntos (480 KB)

Precisión de los aspectos motivos de apelación sentencia de primera instancia 2021-00076 juzgado civil del circuito de villeta.pdf;

----- Forwarded message -----

De: **PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA** <paalecaor@gmail.com>

Date: mar, 28 feb 2023 a la(s) 16:56

Subject: Fwd: Proceso Verbal 2021-0076 de ESPERANZA MORENO Y OTRO contra CONDOMINIO EL SILENCIO DE LOS BOSQUES (ANTES LA NARANJA) . Memorial: PRECISION BREVE DE LOS REPAROS CONCRETOS A LA SENTENCIA DE PRIMERA INTANCIA (ARTICULO 322 INCISO 2 NUMERAL 3o DEL CGP)

To: Juzgado Villeta <jcctovilleta@cendoj.ramajudicial.gov.co>, Jorge Pinilla Cogollo <pinillajorge8@hotmail.com>, Esperanza M-V <esmove99@hotmail.com>, Felipe Castro <felipe.castro@lituus.co>, PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA <paalecaor@gmail.com>

Reenvío trámite artículo 322 numeral 3 inciso 2 del CGP.

----- Forwarded message -----

De: **PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA** <paalecaor@gmail.com>

Date: mar, 28 feb 2023 a la(s) 16:54

Subject: Proceso Verbal 2021-0076 de ESPERANZA MORENO Y OTRO contra CONDOMINIO EL SILENCIO DE LOS BOSQUES (ANTES LA NARANJA) . Memorial: PRECISION BREVE DE LOS REPAROS CONCRETOS A LA SENTENCIA DE PRIMERA INTANCIA (ARTICULO 322 INCISO 2 NUMERAL 3o DEL CGP)

To: Juzgado Villeta <jcctovilleta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: Jorge Pinilla Cogollo <pinillajorge8@hotmail.com>, Esperanza M-V <esmove99@hotmail.com>, Felipe Castro <felipe.castro@lituus.co>, PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA <paalecaor@gmail.com>

Señores:

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLETA (CUNDINAMARCA).

Correo electrónico: jcctovilleta@cendoj.ramajudicial.gov.co

Referencia: Proceso Verbal de Impugnación de actos y decisiones de asamblea 2021-0076

Radicado 25875311300120210007600

Demandantes: ESPERANZA MORENO VÉLEZ Y DAVID CASTRO DIAZ.

Demandado: CONDOMINIO EL SILENCIO DE LOS BOSQUES (ANTES LA NARANJA)
Memorial: **PRECISION BREVE REPAROS CONCRETOS A LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA PROFERIDA, EN AUDIENCIA DEL ARTICULO 373 DEL CGP, EL DÍA JUEVES 23 DE FEBRERO DE 2023.**

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA, identificado como aparece al pie de mi firma y en mi condición de **APODERADO DE LA PARTE DEMANDANTE**, dentro del término de tres días establecido en el inciso segundo del numeral 3º del artículo 322 del Código General del Proceso, habiendo presentado oportunamente, en audiencia, **RECURSO DE APELACIÓN** contra la Sentencia de Primera Instancia, proferida en audiencia oral (Minutos 1:50 a 19.30), el pasado jueves 23 de febrero de 2023, por la titular de este Honorable Despacho Judicial, **DRA ANA CONSTANZA ZAMBRANO GONZALEZ**, procedo a solicitar:

- 1- El que se revoque la totalidad del resuelve de primera instancia.
- 2- Que con ocasión a lo anterior se acceda a las pretensiones de la demanda, con ocasión a la impugnación de actos y decisiones demandados, teniendo en cuenta que ni en la convocatoria ni en desarrollo de la asamblea general ordinaria de 2021, objeto de impugnación en los términos del artículo 49 de la ley 675 de 2001^[1], se dio cumplimiento a varios requisitos legales establecidos en la ley 675 de 2001 como en los reglamentos.

PRECISIÓN BREVE DE LOS REPAROS CONCRETO A LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Al considerar que:

En relación con la convocatoria ilegal:

- i. En la sentencia recurrida se hace una indebida interpretación de la aplicación del PARAGRAFO 2 del artículo 39 de ley 675 de 2001, en concordancia con lo establecido en los artículos 1740 y siguientes del Código Civil Colombiano, normas de carácter imperativo^[2], que no pueden ser saneadas en los términos concluidos por la primera instancia:
 - Legalmente uno de los requisitos de toda convocatoria, a toda asamblea general de propietarios de una propiedad horizontal, además de que sea convocada por el administrador y dentro del término anterior a 15 días calendario, es que se presente, en o con la convocatoria realizada por el administrador y en el término de 15 días, la relación de propietarios morosos tal como lo precisa la norma de forma expresa e imperativa:

PARÁGRAFO 2º. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes.

- Disposición normativa de carácter formal cuya omisión constituye una nulidad en los términos establecidos en el artículo 1741 del Código Civil que prevé expresamente:

“Artículo 1741. Nulidad absoluta y relativa

La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y **la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.**

Hay así mismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.

Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato” (Negrilla resaltado fuera de texto original).

- Al respecto la doctrina especializada en Propiedad Horizontal ha señalado claramente:

“En todo tipo de reuniones de la asamblea general, en la convocatoria hay la obligación legal de insertar dentro de su texto o en listado aparte una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes, lista que puede incluir también a los deudores no propietarios en razón de la solidaridad que establece la ley (inciso 2º del artículo 39 de la ley 675 de 2001) (LUIS GUILLERMO VELASQUEZ JARAMILLO; PROPIEDAD HORIZONTAL, página 498, cuarta edición Librería Jurídica Comlibros, año 2012).

- Y es que objetivamente, tal como se previó por el legislador, la relación de morosos es un requisito de forma de la convocatoria que no puede ser saneado de otra forma, ya que la norma no lo contempla así, tal como termina deduciendo por la primera instancia en la providencia apelada, al concluirse, que con la presentación de los estados financieros, en forma posterior (20 de abril de 2021), se saneaba la citada relación omitida en la convocatoria; esto es, la primera instancia da una concepción jurídica, de un aspecto procedimental fijado expresamente por el legislador para una debida convocatoria y a manera de orden público, errada al pretender subsanar un requisito de forma insaneable, a pesar de que la norma no da esa facultad potestativa a los copropietarios, ya que de ser así los reglamentos de copropiedad estarían en la facultad de omitir u obviar tal requisito y en consecuencia tal requisito no sería exigible en los términos establecidos en la ley.
- Requisito formal que NUNCA se fijó, por el legislador, como un actuar potestativo al capricho de cada propiedad horizontal y/o copropietarios y/o administradores y/o reglamentos, sino a un deber legal expreso, imperativo y/u obligatorio; como requisito de la validez de una convocatoria de copropietarios.
- Con ocasión a lo anterior se considerar que en la sentencia de primera instancia se incurre en vía de hecho por indebida interpretación de la norma ^[3]___, al darse una interpretación carente de fundamento al omitir una nulidad de carácter absoluto en los términos imperativos fijados por el legislador al efecto:

Artículo 1742. Obligación de declarar la nulidad absoluta:

La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aún sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello; puede así mismo pedirse su declaración por el Ministerio Público en el interés de la moral o de la ley. Cuando no es generada por objeto o causa ilícitos, puede sanearse por la ratificación de las partes y en todo caso por prescripción extraordinaria.

- Y es que el legislador estableció el PARAGRAFO SEGUNDO del artículo 39 enunciado como un requisito de forma imperativo, por ende no saneable, al señalar expresamente el verbo rector “**contendrá**” que es muy diferente al podrá o posiblemente, para fines de entender no obligatorio y/o saneable.
- ii. En la sentencia recurrida se hace una indebida interpretación de la prueba ^[4]___ en clara contradicción de los supuestos de hecho probados, ya que:
- a. **Se probó, documentalmente, que en la convocatoria demandada no se dio cumplimiento a la mencionada norma (parágrafo segundo artículo 39 de la ley 675 de 2001).**
 - b. **La parte demandada, conforme a su deber de carga, no allegó prueba de que hubiere dado tal cumplimiento con la convocatoria, ya que, conforme se deduce de la prueba documental allegada con la contestación de la demanda, lo que se presentó fue el informe de estados financieros que no supe “una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes”.**
 - c. **El legislador no estableció que los estados financieros suplen la mencionada relación de propietarios morosos.**
 - d. **La citada omisión no se supe tampoco con la interpretación que se haga por parte de los demandantes a la información presentada posteriormente como estados financieros.**

- A pesar de lo anterior en la sentencia de primera instancia apelada se considera que, a pesar de la omisión de la convocatoria, la presentación de los estados financieros a 31 de diciembre de 2020, en los que se relaciona los propietarios que no hicieron pagos en los términos exigidos por la administración, supe la relación de propietarios morosos y, en consecuencia, sana la omisión del PARAGRAFO SEGUNDO del artículo 39 de la ley 675 de 2001.

- Como consecuencia de lo anterior, además de la indebida interpretación de la norma en los términos señalados anteriormente, se deduce, por la primera instancia, la existencia,

saneamiento o suplencia de un requisito formal con base en los estados financieros -a 31 de diciembre de 2020- presentados en forma posterior, a pesar de que la norma no establece ello; ya que el sentido de la norma es que el listado de morosos sea preciso y objetivo, para el momento en que se convoca, ajeno a la información contable del ejercicio contable anterior, ya que de no ser así objetivamente el legislador hubiere indicado un requisito diferente o con sentido relacionado a los estados financieros del ejercicio objeto de informe; lo que tiene sentido ya que un propietario puede estar en mora a 31 de diciembre pero no al momento de la convocatoria, lo cual constituye dos circunstancias totalmente diferentes que el legislador previó.

- **Y es que la primera instancia al informe financiero -del ejercicio contable a 31 de diciembre de 2020- le da un alcance totalmente diferente, lo que constituye objetivamente un indebido análisis de la prueba documental y conclusión de un supuesto de hecho inexistente, al precisar un saneamiento del listado de morosos con el citado informe del ejercicio contable, cuando ello no corresponde con el supuesto de fáctico que exige la norma al respecto al tratarse de dos aspectos diferentes, una cosa es el informe financiero del ejercicio (a diciembre 31) y otra la relación de propietarios deudores o morosos establecida en el párrafo segundo en cita.**

iii. A más de lo anterior, en la sentencia recurrida, en materia de la convocatoria se omite, a pesar de lo señalado en la pretensión subsidiaria, que la convocatoria nada menciona sobre lo relacionado con la fecha y hora de la reunión de segunda convocatoria, a pesar de lo expresamente establecido en el artículo 41 de la ley 675 de 2001; requisito de orden formal que es obligatorio, independiente o no el que ocurra tal aspecto, ya que la normativa no hace diferencia al respecto:

ARTÍCULO 41. Reuniones de segunda convocatoria. Si convocada la asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo.

- Norma de carácter imperativo de carácter formal que hace parte de toda convocatoria de asamblea general ordinaria.
- Como requisito de válidos para una convocatoria debe estar señalado en los términos de la norma, independiente que se de o no tal situación.
- Su omisión constituye la vulneración de un requisito de forma que origina una nulidad absoluta en los términos del artículo 1741, la que debe ser declarada de oficio o a solicitud de parte, conforme se indicó anteriormente.
- **Se allegó prueba de la convocatoria en la que evidentemente se omitió tal aspecto (no se indicó la fecha y hora en caso de segunda convocatoria).**

En relación con las decisiones ilegales tomadas en la asamblea:

- En la sentencia de primera instancia, a pesar del cumplimiento de requisitos de orden formal tales como la presunta existencia de un quorum deliberatorio y decisorio (artículos 45 y 46 de la ley 675 de 2001), no se tuvo en cuenta la vulneración de aspectos de orden sustancial por el no cumplimiento de los requisitos legales establecidos en la ley y en el reglamento, atendiendo lo establecido expresamente, en cuanto a la legitimación por activa, en el artículo 49 de la ley 675 de 2001, como se pasa a relatar:

i. **Es claro que, conforme al reglamento existente, el presupuesto para discutir y aprobar, se debe presentar en los términos del artículo 16 de la escritura 3177 de 2003, reforma por medio de la cual la propiedad horizontal demandada se acogió a la ley 675 de 2001, fijando unos deberes y obligaciones según el coeficiente, en los términos de la citada ley.**

Frente a lo anterior, la primera instancia no realizó ningún tipo de manifestación al respecto, a pesar de estar probado:

- Que, con la convocatoria realizada el 8 de abril de 2021, no se allegó ni cumplió con el procedimiento establecido para el presupuesto presentado y aprobado sin cumplir con lo establecido en el reglamento, esto es, un presupuesto que se debía enviar, en los términos del artículo 16 de la ley 675 de 2001.
- Que objetivamente quedó probado que el presupuesto aprobado se limitó a allegar una relación de cuentas sin discriminar el pago según los coeficientes a pesar de lo establecido en el artículo 16 del reglamento de propiedad horizontal vigente.
- Que objetivamente quedó probado no sólo la existencia del artículo 16 invocado como incumplido, según el reglamento, sino el hecho fáctico de que en efecto el presupuesto no se allegó con la convocatoria, ni en los términos fijados en el reglamento (15 días de antelación con la convocatoria) y que se presentó faltando 9 días para la asamblea, a pesar de lo establecido imperativamente para su discusión según el reglamento.
- Que, como consecuencia de lo anterior, el presupuesto discutido y aprobado, en la asamblea objeto de demanda, no cumplió con los requisitos reglamentarios establecidos para su aprobación, no dándose cumplimiento al reglamento; lo que objetivamente constituye una vulneración al reglamento en los términos que la misma ley establece y legitima para impugnar:

“ARTÍCULO 49. Impugnación de decisiones. 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” (negrilla fuera del texto general para resaltar).

- Que respecto del citado aspecto se hizo alusión en los supuestos de hecho respecto de las pretensiones demandadas (principales y subsidiarias), en cuanto a la impugnación de actos y decisiones de la asamblea -artículo 49 de la ley 675 de 2001-; siendo claro que el presupuesto aprobado no cumplió con los requisitos expuestos establecidos para el efecto de su aprobación, según el reglamento de propiedad horizontal vigente para el momento de la convocatoria (8 de abril de 2021) y la realización de la asamblea (29 de abril de 2021).
- Con ocasión a lo anterior, omisión de los requisitos para considerar y aprobar el presupuesto, objetivamente no se cumplió con las prescripciones establecidas para ello en el reglamento de propiedad horizontal vigente.
- En relación con lo anterior, ni la parte demandada probó ni la primera instancia motivó las razones por las cuales tal requisito, establecido expresamente en el reglamento, no era aplicable frente al presupuesto aprobado con la violación flagrante de lo establecido para su discusión y aprobación correspondiente.
- Como consecuencia de lo anterior, la primera instancia no resolvió este aspecto dándole validez a la asamblea a pesar de las omisiones y pretensiones demandadas al respecto (omisión del cumplimiento del artículo 16 del reglamento en relación con la aprobación del presupuesto).
- Y es que, legalmente, el reglamento de propiedad horizontal para EL SILENCIO DE LOS BOSQUES, según escritura 3177 de 2003, regula un procedimiento que se debe cumplir para la aprobación del presupuesto; lo que no se cumplió en los términos establecidos al respecto (artículo 16), lo cual objetivamente constituye una causal objetiva de impugnación por no ajustarse a las prescripciones del reglamento (artículo 49 de la ley 675 de 2001).
- Y este aspecto no puede ser objeto de conflicto en los términos del artículo 18 y 58 de la ley 675 de 2001, en concordancia con el artículo 390 numeral 1º del Código General del Proceso como lo señaló la primera instancia; ya que lo demandado corresponde a la omisión de un procedimiento fijado para el trámite de las asamblea generales ordinarias, en materia de presentación y aprobación de todo presupuesto anual, para el caso la asamblea general ordinaria de 2021, nunca a un tema de controversia de propiedad horizontal.

ii. Igualmente frente a lo pretendido, atendiendo lo establecido no sólo en la ley 675 de 2001, como en las normas que hacen parte de nuestro estado de derecho, entre otros el artículo 13 de la Constitución Política de Colombia y demás normas concordantes en materia no sólo de igualdad ante la ley, equidad y prevalencia del derecho sustancial, es claro que:

- Quedó probado que el propietario mayoritario e inicial -que tienen la administración provisional y convoca-, a pesar de que no paga conforme al coeficiente de sus respectivas unidades privadas, en relación con el presupuesto aprobado, participa y vota con su coeficiente; en clara contravía con lo establecido no sólo en la ley (artículos 25 de la ley 675 de 2001), sino de acuerdo a lo establecido en la mismas escrituras que objetivamente establecieron el sentido de los coeficientes; lo cual vulnera flagrantemente la ley sustancial respecto de aquellos propietarios minoritarios que están obligados al pago según el coeficiente y no más allá. Al respecto la norma es imperativa:

“ARTÍCULO 25. Obligatoriedad y efectos. Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán:

1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio o conjunto.
2. El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-522 de 2002.
3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento”

Y este aspecto es coherente con los mismos principios de la normativa, establecido en su artículo 2o:

ARTÍCULO 2º. Principios orientadores de la ley. Son principios orientadores de la presente ley:

1. Función social y ecológica de la propiedad. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán respetar la función social y ecológica de la propiedad, y por ende, deberán ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente.
2. **Convivencia pacífica y solidaridad social. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender al establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores.**
3. Respeto de la dignidad humana. El respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley.
4. Libre iniciativa empresarial. Atendiendo las disposiciones urbanísticas vigentes, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, así como los integrantes de los órganos de administración correspondientes, deberán respetar el desarrollo de la libre iniciativa privada dentro de los límites del bien común.
5. Derecho al debido proceso. Las actuaciones de la asamblea o del consejo de administración, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, deberán consultar el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación. (negrilla fuera de texto original resaltado normativo del aquí recurrente)

Como en la esencia de las definiciones al respecto:

Expensas comunes necesarias: Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos. En los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca. Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente ley.

Coefficientes de copropiedad: índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-522 de 2002

- Quedó probado que el propietario mayoritario e inicial -que tienen la administración provisional y convoca-, a pesar de que no paga conforme al coeficiente de sus respectivas unidades privadas por todas las expensas comunes, en relación con el presupuesto aprobado, participa y vota con su coeficiente; en clara contravía con lo establecido no sólo en la ley (artículos 25 y 26 de la ley 675 de 2001), pero igualmente impone el criterio del pago diferencial, tal como sucedió en la asamblea general ordinaria de 2021, a pesar de que el artículo 34 de la escritura 1675 no es aplicable por ir contravía de normas imperativa y de orden público como son las establecidas en los numerales 3, 25 y 28 de la misma normativa, en coherencia con los principios establecidos en nuestra constitución política de Colombia, especialmente cuando el PARAGRAFO 1 del artículo 5 de la misma ley prevé:

“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.”

- Que, con ocasión a lo anterior, las normas señaladas y de carácter imperativo, dentro de los principios de igualdad y equidad, no facultan el desarrollo de diferencias en los términos decididos en la asamblea impugnada; pero además van en contravía de los criterios de los mismos reglamentos y la ley cuando se establece unos coeficientes para determinados criterios pero objetivamente se hace una aplicación diferencial entre los derechos y obligaciones de los propietarios de las unidades privadas, en clara contravía con la ley.

- Y es que este aspecto se encuadra en lo establecido en el artículo 49 de la ley 675 de 2001, cuando se refiere a **“decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales”**, no sólo de tipo formal sino sustancial.

- Que respecto de los citados aspectos se hizo alusión en los supuestos de hecho de la demanda respecto de las pretensiones demandadas (principales y subsidiarias), en cuanto a la impugnación de actos y decisiones de la asamblea -artículo 49 de la ley 675 de 2001-; siendo claro que el presupuesto aprobado además de no cumplir con los requisitos formales, se aprobó, por la asamblea, con criterio de desigualdad, en clara contravía con lo establecido en la ley 675 de 2001 e incluso violando el principio de igualdad ante la ley de los propietarios minoritarios; esto al fijarse unas cuotas con criterios diferenciales no determinadas por el coeficiente legalmente establecido en los reglamentos, esto producto de la auto exoneración de pago fijado para el propietario inicial u que objetivamente contraviene lo establecido en el PARAGRAFO 1 del artículo 5 de la ley 675 de 2001.

- Al respecto debe tenerse en cuenta que la propiedad horizontal demandada se acogió a la ley 675 de 2001, conforme a escritura 3177 de 2003, y fijó unos coeficientes expresamente para los fines establecidos en la ley (artículo 25), con lo cual no es excusable que se traga de lotes construidos y lotes sin construir, ya que el reglamento no hace una diferenciación al respecto ni la ley, con ocasión a la reglamentación de una propiedad horizontal, lo diferencia; ya que no se da aplicación al artículo 85 de la ley 675 de 2001.

- Y este aspecto no puede ser objeto de conflicto en los términos del artículo 18 y 58 de la ley 675 de 2001, en concordancia con el artículo 390 numeral 1º del Código General del Proceso como lo señaló la primera instancia; ya que lo demandado corresponde a la impugnación de decisiones en clara contravía con la ley sustancial, por encima de lo formal (cumplimiento de quorum deliberatorio y decisorio), no se trata de un simple conflicto de interpretación normativa ya que son decisiones de asamblea que afectan los derechos de las minorías con ocasión al desarrollo de las decisiones o actos de la asamblea general en las que el propietario inicial y mayoritario impone sus criterios en beneficio exclusivo y atendiendo su mayoría en clara contravía con los derechos de los propietarios minoritarios.

- En este aspecto, considero de forma respetuosa tener en cuenta, atendiendo que en las diferentes secciones de la Sala Civil de esta Honorable Tribunal Superior de Cundinamarca, se ha conocido el caso conocido de la Jurisdicción de Fusagasugá, en relación con el CONDOMINIO VEGA DE OSTOS II, que corresponde a un tema muy similar en materia de la discusión sobre la no legalidad de la exoneración de pagos por parte del desarrollador o propietario inicial para un desarrollo rural que lleva, como la demandada de la referencia, más de 30 años sin terminarse y respecto de la carga a los propietarios minoritarios; en lo cual el suscrito ha sido apoderado y ha conocido, de primera mano, decisiones en clara contravía a la exoneración de pago, incluso en contra de ese propietario o desarrollador inicial que invoca tal beneficio con ocasión a lo establecido en los reglamentos, ello en garantía de los principios de igualdad y equidad.

Por todo lo anterior considero que se debe revocar la sentencia de primera instancia proferida en el proceso de la referencia.

PROVIDENCIA MOTIVO DE APELACIÓN

Es motivo de recurso de apelación la totalidad del fallo proferido por medio del cual este Honorable Despacho judicial en el que este despacho consideró, esencialmente, que:

- No existe causal de nulidad en materia de convocatoria al estimar, entre otras, que la omisión de los propietarios deudores -del párrafo segundo del artículo 39- se convalidó o subsanó, en forma posterior, con la puesta de presente de los estados financieros a 31 de diciembre de 2020; esto a pesar de lo señalado anteriormente.
- No existe causal de nulidad en materia del desarrollo de la asamblea, respecto de los hechos y pretensiones demandadas, al considerar que la asamblea formalmente cumplió con los requisitos de los artículos 37 a 46 de la ley 675 de 2001, y que los temas relacionados con la participación y los pagos diferenciales, son aspectos de otro procedimiento; esto a pesar de lo señalado anteriormente.
- No existe causal de nulidad de la asamblea en materia del presupuesto y fijación diferencial son legales en cuanto se aprobó conforme al quorum legal, esto a pesar de lo señalado anteriormente; además que este aspecto no fue analizado de fondo (el tema del presupuesto como el tema de los pagos de cuotas de administración diferenciales), a pesar de lo solicitado expresamente en las pretensiones y de lo señalado anteriormente.

Con ocasión a lo anterior me reservo la facultad de precisar los aspectos señalados y motivo de apelación.

Atentamente,

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA.
c.c. 79.511093 de Bogotá.
T.P. 77.358 del C.S. de la J.

DEL PRESENTE ESCRITO SE ENVÍA COPIA A APODERADO DE LA PARTE DEMANDADA: DR JORGE PINILLA COGOLLO.

[1] ARTÍCULO 49. Impugnación de decisiones. 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

[2] De modo que los edificios y conjuntos que el 4° de agosto de 2001 habían sido constituidos como propiedad horizontal mediante el registro de la escritura pública, contentiva del reglamento de copropiedad y de los documentos a que hacen referencia los artículos 4° y 6° del Decreto 1365 de 1986, seguirán rigiéndose por la misma normatividad, salvo que sus copropietarios, en sujeción a sus reglamentos de copropiedad, convengan en regirse por las disposiciones de la Ley 675 de 2001 y, para el efecto, haciendo uso de su poder de determinación modifiquen sus estatutos. Y respecto de las previsiones de la ley de orden público, que con prescindencia de la voluntad de los copropietarios y de los consorcios rigen como lo dispone la ley.

Porque el Estado no puede prescindir de la justicia interna y propia con que cuentan los propietarios y las asambleas de los edificios o conjuntos, como depositarias de la voluntad común, para valorar la conveniencia o inconveniencia de alterar las condiciones jurídico patrimoniales existentes, de frente a las situaciones económicas y sociales que efectivamente comparten.

Salvo en defensa de intereses de orden público social y económico, de mayor jerarquía constitucional que la estabilidad que demandan las situaciones jurídicas patrimoniales, que deberán valorarse y ponderarse, previa confrontación de las diferentes disposiciones de la Ley, asunto que no le correspondía a esta Corporación abordar, como quedó explicado

[3]

— La Corte ha considerado que una providencia judicial constituye una vía de hecho cuando (1) presente un grave *defecto sustantivo*, es decir, cuando se encuentre basada en una norma claramente inaplicable al caso concreto (Sentencia T-555/99)

[4]

— "La Corte ha considerado que una providencia judicial constituye una vía de hecho cuando(2) presente un flagrante *defecto fáctico*, esto es, cuando resulta evidente que el apoyo probatorio en que se basó el juez para aplicar una determinada norma es absolutamente inadecuado...(jurisprudencia antes citada)

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA
ABOGADO

Carrera 5 No. 14-05 Casillero 045 Cota (Cundinamarca) Celular: 3152433091
Correo: paalecaor@gmail.com

Señores:

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLETA (CUNDINAMARCA).

Correo electrónico: jcctovilleta@cendoj.ramajudicial.gov.co

Referencia: Proceso Verbal de Impugnación de actos y decisiones de asamblea 2021-0076

Radicado **25875311300120210007600**

Demandantes: ESPERANZA MORENO VÉLEZ Y DAVID CASTRO DIAZ.

Demandado: CONDOMINIO EL SILENCIO DE LOS BOSQUES (ANTES LA NARANJA)

Memorial: **PRECISION BREVE REPAROS CONCRETOS A LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA PROFERIDA, EN AUDIENCIA DEL ARTICULO 373 DEL CGP, EL DÍA JUEVES 23 DE FEBRERO DE 2023.**

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA, identificado como aparece al pie de mi firma y en mi condición de **APODERADO DE LA PARTE DEMANDANTE**, dentro del término de tres días establecido en el inciso segundo del numeral 3º del artículo 322 del Código General del Proceso, habiendo presentado oportunamente, en audiencia, **RECURSO DE APELACIÓN** contra la Sentencia de Primera Instancia, proferida en audiencia oral (Minutos 1:50 a 19.30), el pasado jueves 23 de febrero de 2023, por la titular de este Honorable Despacho Judicial, **DRA ANA CONTANZA ZAMBRANO GONZALEZ**, procedo a solicitar:

- 1- El que se revoque la totalidad del resuelve de primera instancia.
- 2- Que con ocasión a lo anterior se acceda a las pretensiones de la demanda, con ocasión a la impugnación de actos y decisiones demandados, teniendo en cuenta que ni el convocatoria ni en desarrollo de la asamblea general ordinaria de 2021, objeto de impugnación en los términos del artículo 49 de la ley 675 de 2001¹, se dio cumplimiento a varios requisitos legales establecidos en la ley 675 de 2001 como en los reglamentos.

PRECISION BREVE DE LOS REPAROS CONCRETO A LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Al considerar que:

En relación con la convocatoria ilegal:

- i. En la sentencia recurrida se hace una indebida interpretación de la aplicación del PARAGRAFO 2 del artículo 39 de ley 675 de 2001, en concordancia con lo establecido en los artículos 1740 y siguientes del Código Civil Colombiano, normas de carácter imperativo², que no pueden ser saneadas en los términos concluidos por la primera instancia:

¹ ARTÍCULO 49. Impugnación de decisiones. 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

² De modo que los edificios y conjuntos que el 4º de agosto de 2001 habían sido constituidos como propiedad horizontal mediante el registro de la escritura pública, contentiva del reglamento de copropiedad y de los documentos a que hacen referencia los artículos 4º y 6º del Decreto 1365 de 1986, seguirán rigiéndose por la misma normatividad, salvo que sus copropietarios, en sujeción a sus reglamentos de copropiedad, convengan en regirse por las disposiciones de la Ley 675 de 2001 y, para el efecto, haciendo uso de su poder de determinación modifiquen sus

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA

ABOGADO

Carrera 5 No. 14-05 Casillero 045 Cota (Cundinamarca) Celular: 3152433091

Correo: paalecaor@gmail.com

- Legalmente uno de los requisitos de toda convocatoria, a toda asamblea general de propietarios de una propiedad horizontal, además de que sea convocada por el administrador y dentro del término anterior a 15 días calendario, es que se presente, en o con la convocatoria realizada por el administrador y en el término de 15 días, la relación de propietarios morosos tal como lo precisa la norma de forma expresa e imperativa:

PARÁGRAFO 2º. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes.

- Disposición normativa de carácter formal cuya omisión constituye una nulidad en los términos establecidos en el artículo 1741 del Código Civil que prevé expresamente:

“Artículo 1741. Nulidad absoluta y relativa

La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y **la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.**

Hay así mismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.

Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato” (Negrilla resaltado fuera de texto original).

- Al respecto la doctrina especializada en Propiedad Horizontal ha señalado claramente:

“En todo tipo de reuniones de la asamblea general, en la convocatoria hay la obligación legal de insertar dentro de su texto o en listado aparte una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes, lista que puede incluir también a los deudores no propietarios en razón de la solidaridad que establece la ley (inciso 2º del artículo 39 de la ley

estatutos. Y respecto de las previsiones de la ley de orden público, que con prescindencia de la voluntad de los copropietarios y de los consorcios rigen como lo dispone la ley.

Porque el Estado no puede prescindir de la justicia interna y propia con que cuentan los propietarios y las asambleas de los edificios o conjuntos, como depositarias de la voluntad común, para valorar la conveniencia o inconveniencia de alterar las condiciones jurídicas patrimoniales existentes, de frente a las situaciones económicas y sociales que efectivamente comparten.

Salvo en defensa de intereses de orden público social y económico, de mayor jerarquía constitucional que la estabilidad que demandan las situaciones jurídicas patrimoniales, que deberán valorarse y ponderarse, previa confrontación de las diferentes disposiciones de la Ley, asunto que no le correspondía a esta Corporación abordar, como quedó explicado

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA
ABOGADO

Carrera 5 No. 14-05 Casillero 045 Cota (Cundinamarca) Celular: 3152433091

Correo: paalecaor@gmail.com

675 de 2001) (LUIS GUILLERMO VELASQUEZ JARAMILLO; PROPIEDAD HORIZONTAL, página 498, cuarta edición Librería Jurídica Comlibros, año 2012).

- Y es que objetivamente, tal como se previó por el legislador, la relación de morosos es un requisito de forma de la convocatoria que no puede ser saneado de otra forma, ya que la norma no lo contempla así, tal como termina deduciendo por la primera instancia en la providencia apelada, al concluirse, que con la presentación de los estados financieros, en forma posterior (20 de abril de 2021), se saneaba la citada relación omitida en la convocatoria; esto es, la primera instancia da una concepción jurídica, de un aspecto procedimental fijado expresamente por el legislador para una debida convocatoria y a manera de orden público, errada al pretender subsanar un requisito de forma insaneable, a pesar de que la norma no da esa facultad potestativa a los copropietarios, ya que de ser así los reglamentos de copropiedad estarían en la facultad de omitir u obviar tal requisito y en consecuencia tal requisito no sería exigible en los términos establecidos en la ley.
- Requisito formal que NUNCA se fijó, por el legislador, como un actuar potestativo al capricho de cada propiedad horizontal y/o copropietarios y/o administradores y/o reglamentos, sino a un deber legal expreso, imperativo y/u obligatorio; como requisito de la validez de una convocatoria de copropietarios.
- Con ocasión a lo anterior se considerar que en la sentencia de primera instancia se incurre en vía de hecho por indebida interpretación de la norma³, al darse una interpretación carente de fundamento al omitir una nulidad de carácter absoluto en los términos imperativos fijados por el legislador al efecto:

Artículo 1742. Obligación de declarar la nulidad absoluta:

La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aún sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello; puede así mismo pedirse su declaración por el Ministerio Público en el interés de la moral o de la ley. Cuando no es generada por objeto o causa ilícitos, puede sanearse por la ratificación de las partes y en todo caso por prescripción extraordinaria.

- Y es que el legislador estableció el PARAGRAFO SEGUNDO del artículo 39 enunciado como un requisito de forma imperativo, por ende no saneable, al señalar expresamente el verbo rector “**contendrá**” que es muy diferente al podrá o posiblemente, para fines de entender no obligatorio y/o saneable.

³ La Corte ha considerado que una providencia judicial constituye una vía de hecho cuando (1) presente un grave *defecto sustantivo*, es decir, cuando se encuentre basada en una norma claramente inaplicable al caso concreto (Sentencia T-555/99)

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA
ABOGADO

Carrera 5 No. 14-05 Casillero 045 Cota (Cundinamarca) Celular: 3152433091

Correo: paalecaor@gmail.com

- ii. En la sentencia recurrida se hace una indebida interpretación de la prueba⁴ en clara contradicción de los supuestos de hecho probados, ya que:
- a. **Se probó, documentalmente, que en la convocatoria demandada no se dio cumplimiento a la mencionada norma (parágrafo segundo artículo 39 de la ley 675 de 2001).**
 - b. **La parte demandada, conforme a su deber de carga, no allegó prueba de que hubiere dado tal cumplimiento con la convocatoria, ya que, conforme se deduce de la prueba documental allegada con la contestación de la demanda, lo que se presentó fue el informe de estados financieros que no supe “una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes”.**
 - c. **El legislador no estableció que los estados financieros suplen la mencionada relación de propietarios morosos.**
 - d. **La citada omisión no se supe tampoco con la interpretación que se haga por parte de los demandantes a la información presentada posteriormente como estados financieros.**
- A pesar de lo anterior en la sentencia de primera instancia apelada se considera que, a pesar de la omisión de la convocatoria, la presentación de los estados financieros a 31 de diciembre de 2020, en los que se relaciona los propietarios que no hicieron pagos en los términos exigidos por la administración, supe la relación de propietarios morosos y, en consecuencia, sanea la omisión del PARAGRAFO SEGUNDO del artículo 39 de la ley 675 de 2001.
 - Como consecuencia de lo anterior, además de la indebida interpretación de la norma en los términos señalados anteriormente, se deduce, por la primera instancia, la existencia, saneamiento o suplencia de un requisito formal con base en los estados financieros -a 31 de diciembre de 2020- presentados en forma posterior, a pesar de que la norma no establece ello; ya que el sentido de la norma es que el listado de morosos sea preciso y objetivo, para el momento en que se convoca, ajeno a la información contable del ejercicio contable anterior, ya que de no ser así objetivamente el legislador hubiere indicado un requisito diferente o con sentido relacionado a los estados financieros del ejercicio objeto de informe; lo que tiene sentido ya que un propietario puede estar en mora a 31 de diciembre pero no al momento de la convocatoria, lo cual constituye dos circunstancias totalmente diferentes que el legislador previo.

⁴ "La Corte ha considerado que una providencia judicial constituye una vía de hecho cuando(2) presente un flagrante *defecto fáctico*, esto es, cuando resulta evidente que el apoyo probatorio en que se basó el juez para aplicar una determinada norma es absolutamente inadecuado...(jurisprudencia antes citada)

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA
ABOGADO

Carrera 5 No. 14-05 Casillero 045 Cota (Cundinamarca) Celular: 3152433091

Correo: paalecaor@gmail.com

- **Y es que la primera instancia al informe financiero -del ejercicio contable a 31 de diciembre de 2020- le da un alcance totalmente diferente, lo que constituye objetivamente un indebido análisis de la prueba documental y conclusión de un supuesto de hecho inexistente, al precisar un saneamiento del listado de morosos con el citado informe del ejercicio contable, cuando ello no corresponde con el supuesto de fáctico que exige la norma al respecto al tratarse de dos aspectos diferentes, una cosa es el informe financiero del ejercicio (a diciembre 31) y otra la relación de propietarios deudores o morosos establecida en el parágrafo segundo en cita.**

- iii. A más de lo anterior, en la sentencia recurrida, en materia de la convocatoria se omite, a pesar de lo señalado en la pretensión subsidiaria, que la convocatoria nada menciona sobre lo relacionado con la fecha y hora de la reunión de segunda convocatoria, a pesar de lo expresamente establecido en el artículo 41 de la ley 675 de 2001; requisito de orden formal que es obligatorio, independiente o no el que ocurra tal aspecto, ya que la normativa no hace diferencia al respecto:

ARTÍCULO 41. Reuniones de segunda convocatoria. Si convocada la asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo.

- Norma de carácter imperativo de carácter formal que hace parte de toda convocatoria de asamblea general ordinaria.
- Como requisito de válidas para una convocatoria debe estar señalado en los términos de la norma, independiente que se de o no tal situación.
- Su omisión constituye la vulneración de un requisito de forma que origina una nulidad absoluta en los términos del artículo 1741, la que debe ser declarada de oficio o a solicitud de parte, conforme se indicó anteriormente.
- **Se allegó prueba de la convocatoria en la que evidentemente se omitió tal aspecto (no se indicó la fecha y hora en caso de segunda convocatoria).**

En relación con las decisiones ilegales tomadas en la asamblea:

- En la sentencia de primera instancia, a pesar del cumplimiento de requisitos de orden formal tales como la presunta existencia de un quorum deliberatorio y decisorio (artículos 45 y 46 de la ley 675 de 2001), no se tuvo en cuenta la vulneración de aspectos de orden sustancial por el no cumplimiento de los requisitos legales establecidos en la ley y en el reglamento, atendiendo lo establecido expresamente, en cuanto a la legitimación por activa, en el artículo 49 de la ley 675 de 2001, como se pasa a relatar:

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA
ABOGADO

Carrera 5 No. 14-05 Casillero 045 Cota (Cundinamarca) Celular: 3152433091

Correo: paalecaor@gmail.com

- i. **Es claro que, conforme al reglamento existente, el presupuesto para discutir y aprobar, se debe presentar en los términos del artículo 16 de la escritura 3177 de 2003, reforma por medio de la cual la propiedad horizontal demandada se acogió a la ley 675 de 2001, fijando unos deberes y obligaciones según el coeficiente, en los términos de la citada ley.**

Frente a lo anterior, la primera instancia no realizó ningún tipo de manifestación al respecto, a pesar de estar probado:

- Que, con la convocatoria realizada el 8 de abril de 2021, no se allegó ni cumplió con el procedimiento establecido para el presupuesto presentado y aprobado sin cumplir con lo establecido en el reglamento, esto es, un presupuesto que se debía enviar, en los términos del artículo 16 de la ley 675 de 2001.
- Que objetivamente quedó probado que el presupuesto aprobado se limitó a allegar una relación de cuentas sin discriminar el pago según los coeficientes a pesar de lo establecido en el artículo 16 del reglamento de propiedad horizontal vigente.
- Que objetivamente quedó probado no sólo la existencia del artículo 16 invocado como incumplido, según el reglamento, sino el hecho fáctico de que en efecto el presupuesto no se allegó con la convocatoria, ni en los términos fijados en el reglamento (15 días de antelación con la convocatoria) y que se presentó faltando 9 días para la asamblea, a pesar de lo establecido imperativamente para su discusión según el reglamento.
- Que, como consecuencia de lo anterior, el presupuesto discutido y aprobado, en la asamblea objeto de demanda, no cumplió con los requisitos reglamentarios establecidos para su aprobación, no dándose cumplimiento al reglamento; lo que objetivamente constituye una vulneración al reglamento en los términos que la misma ley establece y legitima para impugnar:

“ARTÍCULO 49. Impugnación de decisiones. 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” (negrilla fuera del texto general para resaltar).

- Que respecto del citado aspecto se hizo alusión en los supuestos de hecho respecto de las pretensiones demandadas (principales y subsidiarias), en cuanto a la impugnación de actos y decisiones de la asamblea -artículo 49 de la ley 675 de 2001-; siendo claro que el presupuesto aprobado no cumplió con los requisitos expresos establecidos para el efecto de su aprobación, según el reglamento de propiedad horizontal vigente para el momento de la convocatoria (8 de abril de 2021) y la realización de la asamblea (29 de abril de 2021).

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA
ABOGADO

Carrera 5 No. 14-05 Casillero 045 Cota (Cundinamarca) Celular: 3152433091

Correo: paalecaor@gmail.com

- Con ocasión a lo anterior, omisión de los requisitos para considerar y aprobar el presupuesto, objetivamente no se cumplió con las prescripciones establecidas para ello en el reglamento de propiedad horizontal vigente.
 - En relación con lo anterior, ni la parte demandada probó ni la primera instancia motivó las razones por las cuales tal requisito, establecido expresamente en el reglamento, no era aplicable frente al presupuesto aprobado con la violación flagrante de lo establecido para su discusión y aprobación correspondiente.
 - Como consecuencia de lo anterior, la primera instancia no resolvió este aspecto dándole validez a la asamblea a pesar de las omisiones y pretensiones demandadas al respecto (omisión del cumplimiento del artículo 16 del reglamento en relación con la aprobación del presupuesto).
 - Y es que, legalmente, el reglamento de propiedad horizontal para EL SILENCIO DE LOS BOSQUES, según escritura 3177 de 2003, regula un procedimiento que se debe cumplir para la aprobación del presupuesto; lo que no se cumplió en los términos establecidos al respecto (artículo 16), lo cual objetivamente constituye una causal objetiva de impugnación por no ajustarse a las prescripciones del reglamento (artículo 49 de la ley 675 de 2001).
 - Y este aspecto no puede ser objeto de conflicto en los términos del artículo 18 y 58 de la ley 675 de 2001, en concordancia con el artículo 390 numeral 1º del Código General del Proceso como lo señaló la primera instancia; ya que lo demandado corresponde a la omisión de un procedimiento fijado para el trámite de las asambleas generales ordinarias, en materia de presentación y aprobación de todo presupuesto anual, para el caso la asamblea general ordinaria de 2021, nunca a un tema de controversia de propiedad horizontal.
- ii. Igualmente frente a lo pretendido, atendiendo lo establecido no sólo en la ley 675 de 2001, como en las normas que hacen parte de nuestro estado de derecho, entre otros el artículo 13 de la Constitución Política de Colombia y demás normas concordantes en materia no sólo de igualdad ante la ley, equidad y prevalencia del derecho sustancial, es claro que:
- Quedó probado que el propietario mayoritario e inicial -que tienen la administración provisional y convoca-, a pesar de que no paga conforme al coeficiente de sus respectivas unidades privadas, en relación con el presupuesto aprobado, participa y vota con su coeficiente; en clara contravía con lo establecido no sólo en la ley (artículos 25 de la ley 675 de 2001), sino de acuerdo a lo establecido en las mismas escrituras que objetivamente establecieron el sentido de los coeficientes; lo cual vulnera flagrantemente la ley sustancial respecto de aquellos propietarios minoritarios que están obligados al pago según el coeficiente y no más allá. Al respecto la norma es imperativa:

“ARTÍCULO 25. Obligatoriedad y efectos. Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA
ABOGADO

Carrera 5 No. 14-05 Casillero 045 Cota (Cundinamarca) Celular: 3152433091

Correo: paalecaor@gmail.com

conjunto o edificio, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán:

1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio o conjunto.
2. El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-522 de 2002.
3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento”

Y este aspecto es coherente con los mismos principios de la normativa, establecido en su artículo 2o:

ARTÍCULO 2º. Principios orientadores de la ley. Son principios orientadores de la presente ley:

1. Función social y ecológica de la propiedad. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán respetar la función social y ecológica de la propiedad, y por ende, deberán ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente.

2. Convivencia pacífica y solidaridad social. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender al establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores.

3. Respeto de la dignidad humana. El respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley.

4. Libre iniciativa empresarial. Atendiendo las disposiciones urbanísticas vigentes, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, así como los integrantes de los órganos de administración correspondientes, deberán respetar el desarrollo de la libre iniciativa privada dentro de los límites del bien común.

5. Derecho al debido proceso. Las actuaciones de la asamblea o del consejo de administración, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, deberán consultar el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación. (negrilla fuera de texto original resaltado normativo del aquí recurrente)

Como en la esencia de las definiciones al respecto:

Expensas comunes necesarias: Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos. En los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA
ABOGADO

Carrera 5 No. 14-05 Casillero 045 Cota (Cundinamarca) Celular: 3152433091

Correo: paalecaor@gmail.com

tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca. Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente ley.

Coeficientes de copropiedad: índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-522 de 2002

- Quedó probado que el propietario mayoritario e inicial -que tienen la administración provisional y convoca-, a pesar de que no paga conforme al coeficiente de sus respectivas unidades privadas por todas las expensas comunes, en relación con el presupuesto aprobado, participa y vota con su coeficiente; en clara contravía con lo establecido no sólo en la ley (artículos 25 y 26 de la ley 675 de 2001), pero igualmente impone el criterio del pago diferencial, tal como sucedió en la asamblea general ordinaria de 2021, a pesar de que el artículo 34 de la escritura 1675 no es aplicable por ir contravía de normas imperativas y de orden público como son las establecidas en los numerales 3, 25 y 28 de la misma normativa, en coherencia con los principios establecidos en nuestra constitución política de Colombia, especialmente cuando el PARAGRAFO 1 del artículo 5 de la misma ley prevé:

“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.”

- Que, con ocasión a lo anterior, las normas señaladas y de carácter imperativo, dentro de los principios de igualdad y equidad, no facultan el desarrollo de diferencias en los términos decididos en la asamblea impugnada; pero además van en contravía de los criterios de los mismos reglamentos y la ley cuando se establece unos coeficientes para determinados criterios pero objetivamente se hace una aplicación diferencial entre los derechos y obligaciones de los propietarios de las unidades privadas, en clara contravía con la ley.
- Y es que este aspecto se encuadra en lo establecido en el artículo 49 de la ley 675 de 2001, cuando se refiere a **“decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales”**, no sólo de tipo formal sino sustancial.
- Que respecto de los citados aspectos se hizo alusión en los supuestos de hecho de la demanda respecto de las pretensiones demandadas (principales y subsidiarias), en cuanto a la impugnación de actos y decisiones de la asamblea

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA
ABOGADO

Carrera 5 No. 14-05 Casillero 045 Cota (Cundinamarca) Celular: 3152433091

Correo: paalecaor@gmail.com

- artículo 49 de la ley 675 de 2001-; siendo claro que el presupuesto aprobado además de no cumplir con los requisitos formales, se aprobó, por la asamblea, con criterio de desigualdad, en clara contravía con lo establecido en la ley 675 de 2001 e incluso violando el principio de igualdad ante la ley de los propietarios minoritarios; esto al fijarse unas cuotas con criterios diferenciales no determinadas por el coeficiente legalmente establecido en los reglamentos, esto producto de la auto exoneración de pago fijado para el propietario inicial u que objetivamente contraviene lo establecido en el PARAGRAFO 1 del artículo 5 de la ley 675 de 2001.

- Al respecto debe tenerse en cuenta que la propiedad horizontal demandada se acogió a la ley 675 de 2001, conforme a escritura 3177 de 2003, y fijó unos coeficiente expresamente para los fines establecidos en la ley (artículo 25), con lo cual no es excusable que se traga de lotes construidos y lotes sin construir, ya que el reglamento no hace una diferenciación al respecto ni la ley, con ocasión a la reglamentación de una propiedad horizontal, lo diferencia; ya que no se da aplicación al artículo 85 de la ley 675 de 2001.
- Y este aspecto no puede ser objeto de conflicto en los términos del artículo 18 y 58 de la ley 675 de 2001, en concordancia con el artículo 390 numeral 1º del Código General del Proceso como lo señaló la primera instancia; ya que lo demandado corresponde a la impugnación de decisiones en clara contravía con la ley sustancial, por encima de lo formal (cumplimiento de quorum deliberatorio y decisorio), no se trata de un simple conflicto de interpretación normativa ya que son decisiones de asamblea que afectan los derechos de las minorías con ocasión al desarrollo de las decisiones o actos de la asamblea general en las que el propietario inicial y mayoritario impone sus criterios en beneficio exclusivo y atendiendo su mayoría en clara contravía con los derechos de los propietarios minoritarios.
- En este aspecto, considero de forma respetuosa tener en cuenta, atendiendo que en las diferente secciones de la Sala Civil de esta Honorable Tribunal Superior de Cundinamarca, se ha conocido el caso conocido de la Jurisdicción de Fusagasugá, en relación con el CONDOMINIO VEGA DE OSTOS II, que corresponde a un tema muy similar en materia de la discusión sobre la no legalidad de la exoneración de pagos por parte del desarrollador o propietario inicial para un desarrollo rural que lleva, como la demandad de la referencia, más de 30 años sin terminarse y respecto de la carga a los propietarios minoritarios; en lo cual el suscrito ha sido apoderado y ha conocido, de primera mano, decisiones en clara contravía a la exoneración de pago, incluso en contra de ese propietario o desarrollador inicial que invoca tal beneficio con ocasión a lo establecido en los reglamentos, ello en garantía de los principios de igualdad y equidad.

Por todo lo anterior considero que se debe revocar la sentencia de primera instancia proferida en el proceso de la referencia.

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA
ABOGADO

Carrera 5 No. 14-05 Casillero 045 Cota (Cundinamarca) Celular: 3152433091
Correo: paalecaor@gmail.com

PROVIDENCIA MOTIVO DE APELACION

Es motivo de recurso de apelación la totalidad del fallo proferido por medio del cual este Honorable Despacho judicial en el que este despacho considero, esencialmente, que:

- No existe causal de nulidad en materia de convocatoria al estimar, entre otras, que la omisión de los propietarios deudores -del párrafo segundo del artículo 39- se convalidó o subsanó, en forma posterior, con la puesta de presente de los estados financieros a 31 de diciembre de 2020; esto a pesar de lo señalado anteriormente.
- No existe causal de nulidad en materia del desarrollo de la asamblea, respecto de los hechos y pretensiones demandadas, al considerar que la asamblea formalmente cumplió con los requisitos de los artículos 37 a 46 de la ley 675 de 2001, y que los temas relacionados con la participación y los pagos diferenciales, son aspectos de otro procedimiento; esto a pesar de lo señalado anteriormente.
- No existe causal de nulidad de la asamblea en materia del presupuesto y fijación diferencial son legales en cuanto se aprobó conforme al quorum legal, esto a pesar de lo señalado anteriormente; además que este aspecto no fue analizado de fondo (el tema del presupuesto como el tema de los pagos de cuotas de administración diferenciales), a pesar de lo solicitado expresamente en las pretensiones y de lo señalado anteriormente.

Con ocasión a lo anterior me reservo la facultad de precisar los aspectos señalados y motivo de apelación.

Atentamente,



PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA.

c.c. 79.511093 de Bogotá.

T.P. 77.358 del C.S. de la J.