

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA

ABOGADO

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

Correo: paalecaor@gmail.com

Honorable Magistrado:

Doctor: JAIME LONDOÑO SALAZAR.

Sala Civil Tribunal Superior de Cundinamarca.

Correo: seccftsupcund@cendoj.ramajudicial.gov.co

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

Radicado **25875311300120210007601**

Demandantes: ESPERANZA MORENO VÉLEZ Y DAVID CASTRO DIAZ.

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

Memorial: SUSTENTACION RECURSO DE APELACIÓN

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA, identificado como aparece al pie de mi firma y en mi condición de **APODERADO DE LA PARTE DEMANDANTE**, atendiendo lo establecido en el artículo 12 de la ley 2213 de 2022, procedo a presentar la respectiva sustentación del **RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto 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, Juez Civil del Circuito de Villeta (Cundinamarca)**, conforme y dentro de los motivos de apelación señalados oportunamente, en los que procedí 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.

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 parágrafo 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.

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

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA

ABOGADO

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

Correo: paalecaor@gmail.com

- 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.

SUSTENTACION DEL RECURSO DE APELACIÓN CONTRA A LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Considero que la PRIMERA INSTANCIA -en adelante el a quo- en la sentencia de primera instancia desconoció aspectos de orden sustancial respecto a la negativa de acceder a la demanda de impugnación de actos y decisiones de asamblea, en la que no sólo se atacó el hecho de la convocatoria sino el desarrollo de la misma asamblea, en cuanto a toma de decisiones.

Y es que la impugnación de los actos y decisiones de asambleas, en materia del régimen de propiedad horizontal, no sólo se limitan al cumplimiento de aspectos de orden formal comprendidos entre los artículos 37 a 49 de la ley 675 de 2001 -tal como lo consideró el a quo en la sentencia apelada, sino igualmente decisiones o actuaciones que vulneren o vayan en contravía no sólo de la ley (Constitución Política de Colombia y ley 675 de 2001) sino de los mismos reglamentos; ya que ello se encuentra plenamente establecido en el mismo artículo 49 de aquella ley que legitima la acción por parte de aquellas personas (administrador, propietarios y/o revisor fiscal).

Es claro que en la demanda no sólo se impugnó la asamblea general ordinaria de 2021, celebrada el 29 de abril de 2021, por parte del CONDOMINIO EL SILENCIO DE LOS BOSQUES -antes CONDOMINIO LA NARANJA- por aspectos de forma de la convocatoria, establecidos en la ley (PARAGRAFO SEGUNDO del artículo 39 de la ley 675 de 2001) sino en el reglamento (artículos 16 de la escritura 3177 de 2003 -de lo cual se allegó prueba con la demanda), e incluso el fijar temas de varios para una asamblea no presencial (TRIGESIMO TERCER HECHO de la demanda en contravía del artículo 39 parágrafo primero) sino igualmente por aspectos sustanciales en materia del desarrollo de las asambleas, éstos últimos que no se limitaban a la existencia de un quorum deliberatorio formal, en los términos de los artículos 45 y 46 de la ley 675 de 2001, sino al hecho de la toma de decisiones conforme a derecho, respetando disposiciones normativas de orden legal, esto es, la ley 675 de 2001 (artículo 29 de la ley 675 de 2001) como los mismos reglamentos y los principios de orden constitucional (derecho de igualdad ante la ley, la participación democrática, el ejercicio sustancial de la participación (con voz y voto); así como el criterio sustancial de la norma de propiedad horizontal en materia del desarrollo de las asambleas, de lo cual la CORTE CONSTITUCIONAL en varios sentencias de Constitucionalidad ha establecido (Sentencias C-318 de 2002 y 522 de 2022)

En este aspecto llamo la atención que en las pretensiones de la demanda, en coherencia con el hecho TRIGESIMO SEGUNDO, se solicito la nulidad, en lo que corresponde a la aprobación de un presupuesto sin garantizar el cumplimiento de la ley, esto es, el establecer el pago de las expensas comunes para todas las unidades privadas que conforman la propiedad horizontal, conforme a su coeficiente (artículo 25 y 29 de la ley 675 de 2001).

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA

ABOGADO

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

Correo: paalecaor@gmail.com

Y es que en desarrollo de las pruebas se estableció:

- 1- De acuerdo a las pruebas documentales, que el CONDOMINIO EL SILENCIO DE LOS BOSQUES -antes CONDOMINIO LA NARANJA- es una propiedad horizontal, que desde el mismo momento de su constitución como tal (escritura 3340 de 1990) se fijó unos coeficientes para cada unidad privadas, lo cual se reitero en su reformas al reglamento (escritura 6550 de 1997, escritura 3177 de 2003 y 1675 de 2018); **lo que en concordancia con la ley (artículo 25 de la ley 675 de 2001), establece no solo el derecho de participación con ese coeficiente sino el deber de pago con el mismo coeficiente.**
- 2- Que de acuerdo, con esas pruebas documentales, en la escritura 3177 de 2003, la mencionada propiedad horizontal se acogió a la ley 675 de 2001, reiterando el tema de los coeficientes para todas las unidades privadas, sin hacer distinción entre predios construidos y predios sin construir; **todo lo anterior de acuerdo a lo establecido en los artículos 25 de la ley 675 de 2001.**
- 3- Que de acuerdo, con las pruebas documentales y testimoniales, la propiedad horizontal citada a la fecha tiene un administrador provisional no definitivo, quien ostenta más del 51%; quien bajo esa condición convoca a asamblea general ordinaria para aprobar sus propias cuentas, esto es, con su quorum y a pesar de no cancelar por la totalidad del presupuesto aprobado, ya que solamente paga sobre un 30% del presupuesto a diferencia de los demás copropietarios quienes deben cancelar por encima de su coeficiente; **todo lo anterior a pesar de lo establecido en los artículos 25 y 29 de la ley 675 de 2001.**
- 4- Que de acuerdo, con las pruebas documentales, el interrogatorio de parte de la demandada, como de los demandantes, y los testimonios allegados, para la asamblea objeto de impugnación, se da aplicación al artículo treinta y cuatro de la escritura 1675 de 2018 que establece un pago diferencial en favor de los lotes del desarrollador OSM LTDA, quien al tener la mayoría de lotes funge como administrador provisional a través del Señor MAURICIO GONZALEZ SOTO, en materia de la aprobación del presupuesto; a pesar de lo establecido en la ley como en los reglamentos (artículo 16 de la escritura 3177 de 2003), ya que objetivamente los diferentes reglamentos, desde la mismas constitución, como se indicó anteriormente, fijaron un coeficiente para todas las unidades privadas que conforman la propiedad horizontal; ; **todo lo anterior a pesar de lo establecido en los artículos 5 párrafo primero, 25 y 29 de la ley 675 de 2001, en coherencia con el hecho de que, conforme a las diferentes escrituras que regulan los reglamentos de la propiedad horizontal, expresamente se fijó un coeficiente para cada unidad privada, tal como consta en las escrituras y lo reconoció en interrogatorio de parte el representante legal de la propiedad horizontal, quien a su vez es el administrador provisional.**
- 5- Que de acuerdo a las pruebas documentales la escritura 1675 de 2018, solemnizó un acta del 24 de abril de 2015, o sea, celebrada **tres (3) años** antes, de la que nunca fueron enterados mis poderdantes, y en al que se estableció la cláusula treinta y cuatro tantas veces invocada por la parte demandada para justificar su pago diferencial -que el propietario inicial (OSM LTDA que es la constructora y administradora provisional a través del SR MAURICION GONZALEZ) sólo paga por un 30% y que los compradores pagan sobre un 70%-; interrogatorio en donde se reconoció, por el representante legal de la propiedad horizontal demandada y administrador provisional, que tal asamblea

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA

ABOGADO

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

Correo: paalecaor@gmail.com

extraordinaria que aprobó la reforma de los reglamentos, de la manera establecida en aquella escritura, nunca se informó a los propietarios demandantes; lo que igualmente se verifica en las escrituras de compraventa allegadas con la demanda.

- 6- Con base en lo anterior, se probó, que en la asamblea impugnada se aprobó un presupuesto de gastos en el que se fija una cuota diferencial en favor del propietario inicial, quien vota con su mayoría de coeficientes así no pague en la misma equivalencia en relación con la minoría de propietarios.
- 7- **Igualmente, los aspectos formales omitidos de la convocatoria demandados, fueron probados con las pruebas documentales, los interrogatorios de parte de la parte demandada y la omisión de prueba de la demandada -la demandada no allego prueba en contrario frente a lo afirmado en la demanda con ocasión a la carga de la prueba:-**
 - Es claro que con la convocatoria NUNCA se allego la relación de morosos, requisito expreso establecido en el PARAGRAFO SEGUNDO de la ley 675 de 2001, de carácter imperativo; lo que no es subsanable en la forma establecida por el a quo; especialmente cuando de las pruebas documentales allegadas, incluso por la parte demanda, **se advierte es la relación informativa de predios deudores según la información financiera a 31 de enero de 2020, lo que no remplaza el listado de morosos en los términos legales;** todo lo cual más adelante se precisa.
 - Es claro que con la convocatoria demandada, desde el punto de vista del reglamento que obliga en los términos de ley, por ello lo establecido al efecto en el artículo 49 de la ley 675 de 2001, no se dio tampoco aplicación a lo establecido en el artículo 16 de la escritura 3177 de 2003; ya que ni se presentó en el término oportuno, esto es, con la convocatoria y dentro del término anterior a 15 días, ni en la forma establecida en el reglamento, esto es, identificando los pagos de expensas comunes según el coeficiente respectivo para cada unidad privada. **Téngase en cuenta, igualmente, que la demandada, se limitó a señalar el no recordar si el citado reglamento estaba o no vigente; sin embargo, no allegó prueba -conforme a su carga procesal- de que ese artículo no fuera aplicable. Omisión que objetivamente constituye una vulneración al reglamento en cuanto que se dio trámite y aprobó un presupuesto que objetivamente no cumplió con los requisitos formales para su análisis, siendo expreso este aspecto en el reglamento; por ello nulo.**
 - Igualmente, no se tuvo en cuenta las demás omisiones normativas establecida en el reglamento, entre otras, el fijar tema de varios para una asamblea no presencial, a pesar de lo establecido en el PARAGRAFO PRIMERO del artículo 39 de la ley 675 de 2001, fuera de omitirse la fijación de lo establecido en el artículo 41 de la misma ley, en relación con la fecha y hora para la segunda convocatoria, deber legal que debe realizarse desde la misma convocatoria; todo lo anterior tienen prueba en las pruebas documentales allegadas, que no requieren de prueba testimonial.

Con ocasión a lo anterior, procedo a detallar, conforme a la demanda y a la fijación del litigio, los dos momentos que son objeto de impugnación como son a saber:

EN RELACIÓN CON LA CONVOCATORIA ILEGAL:

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA

ABOGADO

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

Correo: paalecaor@gmail.com

- 1- Se considera que la sentencia hace una indebida aplicación de la ley sustancial como de la interpretación de la prueba, en relación con la aplicación del PARAGRAFO 2 del artículo 39 de la ley 675 de 2001, a pesar de tener un carácter imperativo, ya que:
 - 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:
 - 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 términos 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**

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

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 equivocada al pretender subsanar un requisito de forma no saneable; ello por cuanto que la norma no da esa facultad potestativa a los reglamentos, los copropietarios y/o lo administradores, 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. Y es que la información del listado de morosos, con la convocatoria, es un aspecto procedimental fijado expresamente por el legislador para una debida convocatoria y a manera de orden público**
- Requisito formal que objetivamente, 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

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)

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.
 - **Pero además, el legislador no precisa la facultad de que ello sea saneado a través de los reglamentos con la presentación posterior de informes financiero o demás, de la forma en que lo interpretó el a quo, para establecer que ese requisito se saneó con el hecho de la presentación de unos informes en forma posterior.**
- 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.**

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

d. La citada omisión no se suple 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, suple la relación de propietarios morosos y, en consecuencia, sana la omisión del PARAGRAFO SEGUNDO del artículo 39 de la ley 675 de 2001. **Pasó por alto el quo que la relación contable incluye la información de pagos y/o estado de cuentas de los diferentes propietarios, a 31 de diciembre de 2023, lo que no constituye una relación de propietarios morosos de la manera expresa establecida por el legislador; ello con base en las prueba documentales aportadas por la parte demandante y demandada (Balance de Prueba Información Tributaria).**

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

- 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.
 - **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

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA

ABOGADO

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

Correo: paalecaor@gmail.com

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:

Con ocasión al desarrollo de la asamblea, en lo que corresponde a los actos y/o decisiones de la asamblea general ordinaria de 2021 impugnada oportunamente:

- 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.**
 - ii. **Al respecto el reglamento expresamente señala varios aspectos, entre otros:**

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA

ABOGADO

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

Correo: paalecaor@gmail.com

“d) La Asamblea General de Copropietarios en su reunión ordinaria, discutirá y aprobará como punto preferente este presupuestos:.”

Previamente la citada reglamentación de la propiedad horizontal demandada, en cumplimiento de la ley, esto es, los artículos 3, 25 y 29 de la ley 675 de 2001, estableció:

“ Las diferencias entre las partidas enunciadas como ingresos y el monto de gastos se dividirán entre los copropietarios en la proporción a los porcentajes de participación indicados en la Tabla I de coeficientes...”

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

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA

ABOGADO

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

Correo: paalecaor@gmail.com

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 el a quo 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).
- **NO se puede pasar por alto que fue con base en la citada escritura (3177 de 2003) que el citado desarrollo, que fue constituido en el año 1990, esto es, antes de la ley 675 de 2001, se acogió a la ley 675 de 2001; desarrollo urbanístico (rural) que expresamente se acogió, en su momento, a la ley 16 de 1985, en coherencia con el Decreto 3165 de 1987, esto es, como una propiedad horizontal que incluyó todas sus unidades privadas.**
- **Escrituras de constitución y reformas de los reglamentos en los que se fijó en forma igualitaria un coeficiente sin hacer distinción a si se trataban de lotes construidos o no construidos, sin eran lotes del desarrollador o no, para establecer los coeficientes; ello en aplicación al artículo 25 de la ley 675 de 2001; forma igualitaria en la medida en que se fijó un coeficiente determinado para todos los lotes y con las repercusiones establecidas para el efecto según la ley, sin hacer una distinción entre lotes construidos o no construidos.**
- 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; siendo el artículo 49 de la ley 675 de 2001 claro al respecto.

- iii. 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:

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA

ABOGADO

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

Correo: paalecaor@gmail.com

- 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.

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA

ABOGADO

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

Correo: paalecaor@gmail.com

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 el numerales 3, 25 y 29 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

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA

ABOGADO

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

Correo: paalecaor@gmail.com

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 aspecto 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 coeficiente expresamente para los fines establecidos en la ley (artículo 25), con lo cual no es excusable plantear -como lo afirma la demandada a través de su representante legal- que existe una diferencia legal entre lotes construidos y lotes sin construir, con fundamento en la misma ley 675 de 2001, ya que el reglamento no hace una diferenciación al respecto ni la ley, con ocasión a la reglamentación de una propiedad horizontal; ya que no se da aplicación al artículo 85 de la ley 675 de 2001, que regula expresamente el tema de las parcelación.
- Para el caso en concreto, el mismos constructor o propietario inicial, desde la existencia de la misma ley 16 de 1985, se acogió a un régimen de propiedad horizontal, el que posteriormente ratificó con la escritura 3177 de 2003, acogiéndose a la ley 675 de 2001, entre otras, fijando unos coeficientes expesos a cada una de las unidades privadas, en los términos de los artículos 10 y 11 de la misma, que son ratificados por la

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA

ABOGADO

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

Correo: paalecaor@gmail.com

escritura 1675, salvo en lo que tienen a la exclusión de unos lotes (37, 39, 40, 41 y 42).

- 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.

DEL PRECEDENTE JUDICIAL

Atendiendo lo señalado anteriormente, en coherencia con las sentencias de la CORTE CONSTITUCIONAL, considero prudente el que se analice el precedente judicial, no sólo desde el rango constitucional (sentencia de la corte constitucional en materia del análisis de la participación y desarrollo de las asambleas frente) sino desde el punto de vista judicial, en donde el suscrito abogado ha sido muy cercano al tema en los términos anteriormente planteados.

Para el caso en concreto la decisión que toma una mayoría, en cabeza de un desarrollador o propietario inicial, de fijar un pago diferencial amparado en los reglamentos (artículo 34 de la escritura 1675 de 2018) y en su propio beneficio, imponiendo condiciones mayores a los propietarios minoritarios por encima del coeficiente al que estos se encuentran obligados de acuerdo con la ley (artículos 25 y 29 de la ley 675 de 2001, en coherencia con el artículo 13 y 230 de la Constitución Política de Colombia, en desarrollo de una asamblea general ordinaria de propietarios.

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA

ABOGADO

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

Correo: paalecaor@gmail.com

Frente a esta actuación ¿se vulneran o no normas de orden público o no en desarrollo de esa asamblea general ordinaria?.

Es así que pongo de presente, dada la similitud del caso, lo relacionado con el fallo de tutela radicado con el número 25000-22-13-000-2017-00366-01, que conoció en primera instancia la SALA CIVIL – FAMILIA del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, a través de los magistrados JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS, JAIME LONDOÑO SALAZAR y GERMAN OCTAVIO RODRIGUEZ VELASQUEZ; que en su momento fue confirmado por la honorable SALA CIVIL FAMILIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.

Esa tutela fue presentada por la señora LETICIA CEBALLOS DE VARGAS, quien como desarrolladora, en caso similar, amparada en los reglamentos, consideró que la decisión judicial del Juez Primero Civil del Circuito de Fusagasugá, no estaba conforme a ley y por ende constituía una vía de hecho al considerar que los reglamentos eran aplicables, en especial lo relacionado con las exenciones de los pagos de las cuotas de administración establecidas en su favor.

En ese fallo de tutela se consideró que la actuación judicial del juez tutelado era legal, dentro de un trámite de impugnación de actos y decisiones de asamblea, indicándose, entre otras:

“Esto es, que, compártase o no la decisión del juez, la interpretación que de la vigencia que en el tiempo de la ley 675 de 2001, a partir de parágrafo segundo de su artículo 86, le permitía concluir que regía la ley para todos las copropiedades y parcelaciones, después de seis meses de su entrada en vigor, hubiese o no adelantado la copropiedad o parcelación la adecuación de sus estatutos a la nueva reglamentación legal... Y con ello, que los estatutos vigentes en el caso del acta impugnada, debían someterse a esa nueva ley que prohibía exenciones en los pagos de las cuotas de administración, y se configura en el caso en que era ello lo que se alegaba, el vicio de nulidad y la sentencia de primera instancia que había negado la impugnación del acta atacada debía revocarse..”

Y es que, para la asambleas objeto de impugnación y en relación con el presupuesto aprobado, con esa diferenciación de cuotas- entre los lotes del constructor y/o propietario inicial frente a los lotes de los propietarios compradores, desconociendo los coeficientes -especialmente cuando el desarrollador participa en las asambleas con el 100% de su coeficiente pero no paga en las mismas condiciones haciendo una diferenciación, sustancialmente se evidencia igualmente agravio a la ley; a tal punto que el argumento de que se trata de lotes desocupados no se justifica en la misma situación con los lotes desocupados de aquellos propietarios compradores; en donde además el propietario inicial, con ese reglamento invocado, se abroga incluso, en pro de su propio negocio, el fijar una cuota diferencial, por seis meses, para sus compradores y con cargo a los demás propietarios minoritarios.

Es claro aquí la vulneración no sólo de aspectos de orden sustancial legal (artículo 3, 5 parágrafo, 25 y 29) sino igualmente de normas de orden constitucional.

Y el asunto no está sujeto a un simple tema de interpretación de la norma como lo señala el a quo en espera de que se de cumplimiento a lo establecido en el artículo 58 de la ley 675 de 2001, cuando la vulneración de la ley y los reglamentos se da en desarrollo de la misma asamblea.

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

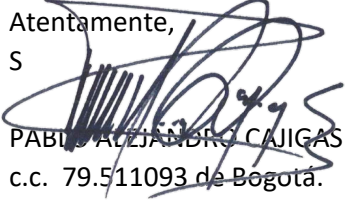
Correo: paalecaor@gmail.com

Anexo copia del fallo de tutela enunciado como sustento de la apelación y en los términos señalados anteriormente.

[https://drive.google.com/file/d/1kwBs2lw9x2bceujXE2oBxkXLISmX8amV/view?usp=share link](https://drive.google.com/file/d/1kwBs2lw9x2bceujXE2oBxkXLISmX8amV/view?usp=share_link)

Atentamente,

S


PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA.

c.c. 79.511093 de Bogotá.

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