

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA**

Sala Civil Familia

Ponente: Jaime Londoño Salazar

Bogotá D.C., veintisiete de julio de dos mil veinte

Referencia: 25307-31-03-002-2019-00059-01

(Discutido y aprobado en sesión de 23 de julio de 2020)

Con arreglo a lo dispuesto en el Decreto Legislativo 806 de 2020, se decide la apelación interpuesta por la parte demandada contra la sentencia de 24 de octubre de 2019, dictada por el Juzgado 2° Civil del Circuito de Girardot en el proceso de impugnación de actas formulado por Juana María Sánchez Rubio contra el Condominio Campestre El Peñón.

**ANTECEDENTES**

1. Se pidió decretar la nulidad o invalidez de la decisión tomada en la asamblea general extraordinaria de propietarios del condominio demandado, celebrada el 26 de enero de 2019, por haberse convocado contrariando la ley y porque además no se alcanzó el cuórum calificado y exigido para tomar la decisión -70%-.

A cuyo sustento se expusieron los hechos que a continuación se compendian:

- La actora posee y es propietaria de un inmueble en el condominio Campestre El Peñón, distinguido con el número 291 del 2º sector, según consta en el folio 307-6281. En esa calidad fue citada el 29 de diciembre de 2018 -por el representante legal- a la asamblea general extraordinaria núm. 80 de copropietarios, en primera convocatoria, para el miércoles 23 de enero de 2019 a las 8:00 a.m., en la sede social del condominio. Según lo estipulado en el reglamento, en caso de no existir quórum, se convocó a renglón seguido a una segunda reunión de asamblea general extraordinaria núm. 81 para el sábado 26 de enero a las 2:00 p.m. en el mismo lugar.

- Como la mayoría de los propietarios tienen su domicilio principal en la ciudad de Bogotá y con el fin de facilitar su representación en la asamblea general, se estableció desde hace varios años que quienes van a otorgar poder -si no se encuentran en Girardot-, puedan registrarlo en Bogotá en el lugar y fecha previamente establecidos por la administración y que se informa en cada convocatoria.

- El registro de poderes se hace el día de la primera reunión de asamblea, en este caso, el miércoles 23 de enero, donde se entrega a cada propietario que se inscribió ese día un documento donde consta el número de poderes que le otorgaron con el total de coeficientes a representar, incluyendo el propio.

- Este documento debe ser mostrado por el condominio en la sede social en Girardot el día de la segunda reunión de asamblea convocada, que siempre es el sábado siguiente al registro, en este caso, el 26 de enero y allí la administración le entrega un dispositivo electrónico cargado con el coeficiente a representar, aclarando que la suma no puede superar el 1% del total de coeficientes, por lo que cada participante solo debe tener uno de estos aparatos electrónicos, pues de lo contrario se estarían violando las normas establecidas y el derecho a la igualdad y a la democracia consignado en la Carta Política y en la Ley.

Como lo establece la ley 675 y el reglamento del condominio, la asamblea general de propietarios se reunirá extraordinariamente en

- Por tratarse la convocatoria de una asamblea extraordinaria, dentro del orden del día para el 26 de enero se presentó como único punto a tratar el 5° que dice: *"presentación para aprobación del acceso alterno al Condominio, por el municipio de Ricaurte vía Los Manueles, mediante la construcción del puente sobre el río Bogotá y las autorizaciones pertinentes con el objetivo de materializar el proyecto"*.

- Dijo la demandante que la convocatoria en mención es contraria al régimen legal existente, por no cumplirse con los requisitos exigidos por el artículo 39 la Ley 675 de 2001 que a la letra dice que la asamblea general *"se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten..."*. Añadió que tampoco se cumplió con el artículo 66 del reglamento que estipula: *"la asamblea general de propietarios se reunirá extraordinariamente en cualquier tiempo, cuando las necesidades imprevistas o urgentes del condominio así lo ameriten..."*. Así, envió el 20 de enero, a la revisoría fiscal del condominio KALISA GRUPO CONSULTOR SAS vía e-mail, a su gerente general y a su suplente, con copia al consejo de administración y al representante legal del condominio, sendos correos donde plasmó esta inquietud y solicitó un pronunciamiento sobre el particular, no obteniendo respuesta alguna sobre el tema de ninguna de las partes.

- Se resaltó que el acceso alterno por el municipio de Ricaurte se viene debatiendo desde hace más de dos décadas en diferentes asambleas de copropietarios en las cuales se han evaluado los pros y contras de esta propuesta y siempre se ha determinado por la asamblea que no resulta conveniente y que una decisión de tal envergadura requiere de un cuórum calificado del 70%. Sin embargo, aprovechando el descanso de fin de año, fecha en la que muchos de los propietarios se encuentran fuera de la ciudad, el representante legal por orden del consejo de administración citó a una asamblea extraordinaria y ante la amenaza de multa, se recogieron poderes para sacar adelante esta propuesta.

- Como lo establece la Ley 675 y el reglamento del condominio, la asamblea general de propietarios se reunirá extraordinariamente en

cualquier tiempo *"cuando las necesidades imprevistas o urgentes del condominio así lo ameriten..."*; y en el caso aquí planteado se dio una flagrante violación a las normas que rigen el tema, pues no se puede considerar lo argumentado en la citación, como un hecho imprevisto o urgente, al no tratarse de algo inesperado o sorprendente ni menos apremiante o inaplazable, pudiendo haberse dejado para debatir en la próxima asamblea general ordinaria a realizarse en el presente mes de marzo.

- Prueba de que la temática no era ni urgente ni inminente -porque se viene tratando desde hace años-, es la copia de la parte pertinente del acta de asamblea general ordinaria núm. 73 realizada el 28 de marzo de 2015, donde bajo el título de proposiciones y varios se trató el *"nuevo acceso al Condominio por el municipio de Ricaurte"*, con la intervención de la actora y la aprobación de una nueva comisión para estudiar el punto.

- De igual manera, existen seis actas más de reuniones efectuadas por dicha comisión, contando con el acompañamiento de la administración y del presidente del consejo, donde se ha rendido un informe final, nunca presentado a la asamblea, pese a haber sido ésta quien dispuso el estudio. Otras actas de diferentes años (descritas) dan cuenta de que el tema del acceso por la vía los Manueles, que no son las únicas reuniones generales en las que se trató ese tema.

- Señaló la demanda que otro motivo de ilegalidad lo constituye el hecho de que en la asamblea extraordinaria celebrada el 26 de enero de 2019 no existió el cuórum calificado en la votación del 70% requerido para tomar esta clase de decisiones, pues tratándose de una determinación que afecta la destinación de los bienes comunes (nueva entrada) así como la adquisición de un lote de propiedad de un particular, de acuerdo con el artículo 72 del reglamento de propiedad horizontal del condominio, en consonancia con el artículo 46 de la Ley 675 de 2001, se requería una mayoría calificada del 70% de los coeficientes de la copropiedad, obteniéndose en esta asamblea una votación inferior a lo exigido, ya que se aprobó la

propuesta solamente con el 48.080% y la desaprobación ascendió al 20.288% para un total del 68.368%, tal como aparece en el acta.

- Se resaltó que la asamblea de copropietarios sabe y conoce que para tomar la decisión de construir una entrada adicional se requiere un cuórum calificado del 70% de los coeficientes, como se infiere del acta de asamblea ordinaria núm. 45 de 18 de marzo de 2004. Asimismo, la convocatoria se realizó con el objeto de presentar *"para aprobación del acceso alternativo al condominio, por el municipio de Ricaurte vía los Manueles, mediante la construcción del puente sobre el río Bogotá y las autorizaciones pertinentes con el objetivo de materializar el proyecto"*, siendo que lo aprobado fue: *"aprobar al consejo de administración, para la construcción de la entrada alternativa sobre la infraestructura de un puente sobre el río Bogotá, de acuerdo con la alternativa presentada por el consejo de administración en terrenos del copropietario Jaime Pineda; lo anterior, previa elaboración de los estudios técnicos, ambientales, urbanísticos, de copropiedad y de orden jurídico con monitoreo y auditoria de la asamblea de copropietarios"*, existiendo en esto otra ilegalidad porque se indujo en error a los asambleístas al aprobar con recursos propios del condominio, la construcción de una entrada por terrenos ajenos, propiedad de un particular.

- Añadió el libelo que en la asamblea extraordinaria cuestionada, verificado el cuórum y antes de abordar el punto correspondiente a la lectura y aprobación del orden del día, el propietario del predio 322101 -2° sector- se pronunció respecto de la ilegalidad de la asamblea extraordinaria por cuanto fue convocada violando los preceptos legales establecidos en el artículo 66 y 72 del reglamento de propiedad horizontal, expresando que estas decisiones se pueden tomar en la asamblea general ordinaria y dando a conocer 6 causales o presupuestos de ineficacia o nulidad de las decisiones que se pudieran tomar en esa asamblea, advirtiendo que de seguir con la reunión se vería en la necesidad de impugnar las decisiones y solicitando no se continuara con la asamblea, que se estudien los temas a fondo y se decida en la asamblea ordinaria.

- En los esos términos se pronunció la demandante, haciendo ver la improcedencia de esta citación al no tratarse de un tema ni urgente ni imprevisto, dejando la correspondiente constancia. Dijose que otros codueños se manifestaron en la reunión, sobre el tiempo en que la obra llevaba en discusión -más de 38 años- y sobre los vicios de la convocatoria.

- De acuerdo con el artículo 49 de la Ley 675 de 2001 la demandante como propietaria de un inmueble ubicado en el condominio puede impugnar las decisiones de la asamblea, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad, como en este caso.

2. El auto admisorio se dictó el 3 de abril de 2019 y de él se notificó el ente demandado, quien se opuso formulando la excepción de *"cumplimiento de las normas establecidas en el reglamento de propiedad horizontal del condominio... para la realización de la asamblea general extraordinaria número 81 de fecha 26 de enero de 2019"*.

3. *La sentencia.* Accedió a las pretensiones -invalidando o anulando la decisión de la asamblea de 26 de enero de 2019-, al paso que desestimó la defensa propuesta. Con ese fin planteó el problema jurídico y fijó las pautas para resolver, enseguida de lo cual valoró los medios para inferir, en lo fundamental, que el único punto discutido por la asamblea fue el relativo a la construcción del acceso alternativo al condominio, que su aprobación lo fue con un 48.080% del coeficiente de propiedad, que la alternativa aprobada comprendía la adquisición de dos predios, que la fundamentación de la decisión se calificó sobre la necesidad imprevista y urgente del proyecto, y que estos factores también se invocaron como uno de los motivos de anulación expuestos en la demanda.

Explicó el juez que los problemas puestos de presente como sustento del proyecto (de movilidad, inseguridad, accidentalidad,

entre otros), no se correspondían con las circunstancias de imprevisibilidad o urgencia que justificaban la convocatoria extraordinaria, siendo que el acceso alterno al condominio había sido tema discutido, considerado y votado desde hace varias décadas, añadiendo que en menor medida se trataba de una circunstancia imprevista y necesaria dado que la entrada principal al condominio estaba en funcionamiento, por lo cual halló conculcados los artículos 39 de la Ley 675 del 2001 y 66 del reglamento de propiedad horizontal del condominio.

De otra parte dijo el *a-quo* que la alternativa 1 aprobada por la asamblea respecto del nuevo acceso comprendió la compra o adquisición de inmuebles, determinación que exigía de una mayoría calificada del 70% de los coeficientes, habiéndose demostrado que la iniciativa solo fue consentida por un 48.080%, denotándose igualmente la vulneración de los artículos 46 de la citada ley y 72 del reglamento, razón adicional para disponer la invalidación del acta. Acotó finalmente el funcionario que las decisiones en torno a la adquisición de bienes por parte del conjunto, conforme con el párrafo de los artículos citados, no se podían tomar en reunión de segunda convocatoria, a menos que fuera por la aprobación de un 70% del coeficiente, motivo adicional que a su juicio llevaba a acceder a las pretensiones.

4. *La apelación del Condominio.* Tras destacar los puntuales fundamentos de la demanda de impugnación y la lectura que impartió el juez a las cuestiones que determinaron el objeto jurídico, reprochó la actividad de dicho funcionario al apreciar tal libelo, pues los motivos de imprevisibilidad y necesidad no habían sido invocados como fuente de la pretensión

de anulación, asumiendo además una apreciación subjetiva para hallar colmados esos supuestos, desconociendo las problemáticas que afronta el condominio y que reclaman una solución urgente que justificaba la convocatoria extraordinaria.

Sostuvo el recurso, en cuanto al quórum, que era preciso contemplar el mandato de la asamblea, que aprobó una propuesta sobre la construcción de un puente condicionada a la elaboración de estudios técnicos, jurídicos y ambientales, delegándose en forma expresa al consejo de administración para que obtuviera los estudios mencionados, de donde no aparecía en ninguna parte de lo aprobado la transferencia de bienes, en tanto que jamás se habló de enajenar, permutar o donar, de modo que esos negocios jurídicos estaban sometidos a un resultado jurídico, debiendo ser de nuevo aprobados por la asamblea, lo que descartaba la necesidad de una intervención del 70% del coeficiente de copropietarios.

Se alegó además que al juzgar el caso el juez fue más allá de sus funciones, inmiscuyéndose en el sentir y voluntad de la administración para convocar y de la asamblea para decidir, menoscabando el ámbito privado de ésta, quien aprobó una decisión con un 48.080% de quórum, siendo que se pasaron por alto las situaciones reales de riesgo que afronta el condominio y a cuya solución tienen derecho los codueños. Por lo demás, se insistió en el error de hecho del fallo al desconocer la realidad de la problemática y suponer que medió la voluntad de compra de inmuebles para exigir un quórum calificado, cuando ello no era procedente.

5. Al descorrer el traslado del recurso la parte actora abogó por la confirmación de la decisión.

### CONSIDERACIONES

La labor de enjuiciamiento que emprende el tribunal, en aras de definir la suerte del recurso de apelación, dirigida está a determinar si se estructuró o no la nulidad o invalidez de la decisión tomada el 26 de enero de 2019 por la asamblea general del condominio demandado en su sesión extraordinaria -y de segunda convocatoria-, ello, a partir de los motivos que esgrimió el *a-quo* al fallar el asunto, en lo medular: *i)* porque el único asunto a tratar -construcción de un acceso alterno- no daba cuenta de las circunstancias de imprevisibilidad o urgencia que ameritaban la convocatoria extraordinaria; *ii)* porque la propuesta aprobada por la asamblea comprendió la adquisición de inmuebles, lo que exigía de una mayoría calificada del 70% de los coeficientes, que no se alcanzó; y *iii)* porque tal decisión -en torno a la adquisición de esos bienes- no podía adoptarse en reunión de segunda convocatoria, a menos que fuera con el mismos 70% de los coeficientes de propiedad.

A propósito de las descritas causas de anulación la Sala halló pertinente examinar inauguralmente la segunda -dada su importancia para la definición de la lid-, memorando que conforme con el acta de la asamblea fustigada la proposición aprobada por el 48.080% del coeficiente de propiedad y concerniente a la habilitación del acceso alterno al condominio, quedó cifrada en estos términos: *"aprobar al Consejo de Administración, para la construcción de la entrada alternativa sobre la infraestructura de un puente*

*sobre el río Bogotá, de acuerdo a la alternativa 1 presentada por el Consejo de Administración en terreno del copropietario Jaime Pineda; lo anterior, previa elaboración de los estudios técnicos, ambientales, urbanísticos, de copropiedad y de orden jurídico con monitoreo y auditoría permanente de la asamblea de copropietarios”.*

Es verdad que tal propuesta, *prima facie*, no menciona expresamente en su texto la adquisición de inmuebles como parte de la decisión de cara a la cual se pronunció la asamblea general, de donde se sigue que no sería en principio procedente hacer el cotejo de legalidad de esa determinación a la luz del numeral 9° del artículo 46 de la Ley 675 de 2001 y 72 del reglamento del condominio. Sin embargo, a juicio de esta corporación, la proposición sometida a consideración de los condómines contenía una remisión clara a un conjunto de condiciones dentro de las cuales estaba comprendida la adquisición de predios.

Si se miran bien las cosas, la decisión sobre la construcción del nuevo acceso al condominio se votó en función de *“...la alternativa 1 presentada por el Consejo de Administración en terreno del copropietario Jaime Pineda...”*, lo que lleva a inferir que los elementos fundamentales de esa alternativa fueron por igual votados, viéndose que según lo consignado previamente en el acta, de esos elementos uno implicaba el *‘canje’* de terrenos de la copropiedad y otro la aceptación de un predio a modo de *‘donación’* -como así lo denominó el ofertante- términos que a las claras pueden subsumirse en la categoría de *“adquisición de inmuebles para el edificio o conjunto”*.

Por supuesto que no puede ser otro el entendimiento que cabe en torno a la determinación aprobada por la asamblea general, no solo porque cualquier otra lectura -como la que aspira a incorporar el recurso-, respondería a una interpretación evidentemente forzada y reducida, sino porque además se estaría desconociendo la dinámica y el contenido de los asuntos que fueron el sustrato de la deliberación, en tanto que fue el propio copropietario Pineda Gómez el que dejó de manifiesto su intención de transferir un terreno de su propiedad, sumado a que en varias oportunidades los interesados vertieron argumentaciones respecto a las enajenaciones y las implicaciones que derivaban de ello.

Siendo de ese modo las cosas, no queda duda de que la alternativa ventilada en la asamblea general del condominio y que resultó aprobada contenía una proposición de autorización para la adquisición de bienes inmuebles (por donde transcurriría la vía y se establecerían los demás elementos del acceso alterno), de donde se tiene que esa decisión puntual, por el objeto que abarcó, debía ser tomada por la mayoría calificada y excepcional que se establece en los artículos 46 de la Ley 675 de 2001 y 72 del reglamento de la copropiedad -70% de los coeficientes de propiedad-, viéndose así que la aprobación que se obtuvo con el 48.080% de cuórum no resultó apta, lo cual estructuraba la segunda causal de anulación (ii) arriba anotada, tal cual lo infirió acertadamente el juez de primer grado.

Ahora bien, aunque el anterior motivo en torno a la ausencia de mayoría calificada devendría de suyo suficiente para confirmar el fallo impugnado, cree el tribunal que la causal de invalidación (i)' puesta de presente desde el prolegómeno, estaba

asimismo comprobada, como se propone demostrarlo en las líneas siguientes.

En primer medida ha de precisarse que ningún reparo puede hacerse al *a-quo* por colegir que la ausencia de necesidad imprevista y urgente en la convocatoria extraordinaria constituía por igual un motivo de impugnación al tenor de la demanda; y es que al fallador le incumbe, como es natural y obvio, develar la verdadera intención del promotor de la acción judicial, la que no siempre se encuentra patente en las pretensiones sino que en veces puede surgir de los supuestos fácticos que sirven de base al reclamo.

En ese sentido, tiénese que la narración recogida en los hechos 7° a 12° del libelo relieves con toda nitidez que el desconocimiento de los mandatos contemplados en los artículos 39 de la Ley 675 de 2001 y 66 del reglamento del condominio fue asimismo un aspecto invocado como fundamento de la pretensión de anulación del acta de la asamblea, mandatos que disponen en forma inequívoca que la reunión extraordinaria de la asamblea general procede cuando las necesidades imprevistas o urgentes de la copropiedad lo ameriten.

Mas para la Sala es posible advertir, sin esfuerzo alguno, que la cuestión relativa a la construcción del acceso alterno al condominio no cumplía con los supuestos de imprevisibilidad y urgencia reseñados, por la potísima razón de que dicho asunto en efecto viene discutiéndose de tiempo atrás entre los condueños, como de ello da cuenta una importante cantidad de documentos traídos al expediente (otras actas de

asamblea, informes, estudios e incluso las propias manifestaciones de los condóminos recogidas en el acta atacada), quedado así descartada la presencia de esos presupuestos legales que ameritaban la convocatoria extraordinaria.

Claro que, muy a pesar de la percepción que tenga el ente demandado en cuanto a que las situaciones invocadas son de extrema urgencia y justificaban la reunión excepcional, lo cierto es que ellas no se corresponden con hechos por entero apremiantes ni inmediatos desde el punto de vista temporal, sino con problemáticas que han tenido una evolución durante un amplio tramo de existencia del condominio, a lo que debe sumarse que el efectivo ingreso a la copropiedad implicada, no está hoy por hoy comprometido -como también acertó en juzgarlo el anterior juez-, motivo de más para concluir que la aprobación del acceso alterno no era una necesidad imprevista o urgente de la demandada y que, de contera, no era pasible de aprobación en la asamblea extraordinaria de 26 de enero de 2019.

De otro lado, de cara a los demás embates de los inconformes, bueno es acotar que el control jurisdiccional que se ejerce sobre las decisiones tomadas por los máximos órganos de una copropiedad por virtud de la acción de impugnación, no traduce otra cosa que una revisión formal que propende porque esas determinaciones sean tomadas con observancia de los mínimos parámetros legales que ha dispuesto el legislador, a los que deben someterse los condueños para garantizar los derechos e intereses de todos, por lo que con independencia del contenido de la decisión y lo que una parte de los asambleístas consideren, dicho control es imperioso, máxime cuando se basa en normas de orden público y por ello de estricto cumplimiento. Desde luego

que lo anterior no significa, *per-se*, que existe una injerencia indebida en la voluntad del máximo órgano de la copropiedad, como lo quiere hacer ver el impugnante, porque es evidente que seguirá siendo de su ámbito de voluntad la decisión sobre esos puntos sensibles que le interesan al condominio, los que no obstante deben ser definidos, insístase, con sujeción a los postulados legales y estatutarios vigentes.

Y por la misma senda argumentativa habría lugar a señalar que la decisión concerniente a la aprobación de la entrada alterna a la copropiedad -con sus condiciones subyacentes-, al margen de que requería una mayoría calificada y de que no podía discutirse en reunión de asamblea extraordinaria, resultó aprobada con apenas un 48.080% de los coeficientes presentes, porcentaje que incluso es inferior a la mitad del que congrega a todo el condominio, por lo que no se puede afirmar entonces que se está atacando una decisión unánime de toda la asamblea de copropietarios, como para pensar que debe ser respetada su voluntad por encima de los cánones legales.

Con todo, no resulta preciso indicar que quien ha desconocido el sentir de la asamblea general es responsable de cualquier acto que afecte a un propietario en su vida e integridad, conexión que se corresponde con un juicio de atribución de responsabilidad ligero e infundado, máxime si como quedó visto los problemas que se denuncian y que justificarían la aprobación de la alternativa en torno al acceso alterno se remontan a varios años y en ellos inciden muchos factores. Así, los planteamientos tangenciales de la alzada están por igual condenados al fracaso.

Secuela de lo dicho, se impone la confirmación del veredicto apelado, con la consecuente condena en costas a cargo del ente impugnante, con arreglo a la previsión del numeral 3° del artículo 365 del Código General del Proceso.

### DECISIÓN

Por lo expuesto, la Sala de Decisión Civil -Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la Republica de Colombia y por autoridad de la Ley, resuelve, confirmar **resuelve** confirmar la sentencia de fecha y procedencia anotada.

Costas de segunda instancia a cargo de la parte demandada. En su momento inclúyase a título de agencias en derecho la suma de \$1.000.000.

Notifíquese,

Los magistrados,



J A I M E L O N D O Ñ O S A L A Z A R



G E R M A N O C T A V I O R O D R I G U E Z V E L Á S Q U E Z



O R L A N D O T E L L O H E R N Á N D E Z