

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
CUNDINAMARCA SALA CIVIL –FAMILIA**



Asunto:

Impugnación de actos de asamblea de Rosa Inés Delgado Molano contra Parque
Residencial Arrayan de Novaterra PH

Exp. 2019-00382-01

Bogotá, D.C., diecinueve (19) de abril de abril dos mil veintitrés (2023).

1. ASUNTO A TRATAR

Conforme a lo previsto en el artículo 12 de la Ley 2213 de 13 de junio de 2022, se resuelve el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, en contra del fallo de 22 de abril de 2022, proferido por el Juzgado Civil del Circuito de Funza.

2. ANTECEDENTES

2.1. HECHOS Y PRETENSIONES:

La señora Rosa Inés Delgado Molano por intermedio de apoderado judicial, promovió demanda de impugnación de actos de asamblea contra el Parque Residencial Arrayán de Novaterra P.H., para lo cual adujo lo siguiente:

- El 24 de febrero de 2019 a las 7:30 a.m. se inició la asamblea ordinaria y en el orden del día y, el punto 13 se denominó *“Presentación y aprobación proyecto de presupuesto de 2019”*; con la finalidad de establecer la existencia del quórum necesario y para dar inicio a la convocatoria se destacó que *“existía una asistencia”* del 59,12%, el cual se calificó como suficiente para adelantar la asamblea.

- Al abordarse el punto 13, se omitió la verificación del quórum calificado contenido en el artículo 46 de la Ley 675 del 2001, norma que establece en una mayoría calificada del 70% de los coeficientes de propiedad que integran el edificio o conjunto para la aprobación de *“expensas comunes diferentes de las necesarias”*.

- Para identificar que lo discutido en el punto 13 corresponde a expensas comunes diferentes de las necesarias, debe revisarse el contenido del artículo 3 de la Ley 675 de 2001, que en sus definiciones estableció que son *“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...”*, que al compararse con la descripción contenida en el acta, respecto de los valores que serían incluidos, se relacionaron servicios del *“Club House”*, por conceptos de *“Entrenador Gym”* y *“Piscinero (salvavidas)”*, sobre los cuales, al menos el concepto de *“Entrenador Gym”* no corresponde con la calificación de *“erogación necesaria”*.

- En la discusión de este ítem, se hizo énfasis en la aplicación del incremento a aprobar *“a partir del recibimiento de zonas comunes, que se estima para mayo del presente año, pero puede ser antes según exija o se acuerde con la constructora”*, según lo advirtió el propio revisor fiscal de la copropiedad, sin embargo, con una *“mezcla indebida de criterios y conceptos a debatir”*, se propuso

la votación bajo el argumento de que se requería inmediatamente la aplicación del incremento.

- Para la votación correspondiente solo se presentaron las opciones de votar por: *“CLUB HOUSE 100%”, “CLUB HOUSE 50%”, “SIN CLUB HOUSE”, “NO APRUEBA”*, sin considerar las posibilidades con relación a la fecha de aplicación de la modificación de la cuota; por la forma en la que se toma esa decisión, el punto 13 *“queda viciado ya que la simple confrontación de esa decisión con las normas referidas denota la vulneración del derecho de mayorías calificadas, así como la aplicación anticipada del cobro respectivo”*.

- A partir del mes de abril 2019, la demandada dio aplicación del cobro aprobado ilegalmente e incrementó la administración \$162.700 a \$219.000, sin que en el acta se indicará el porcentaje de incremento, sino que, a su *“arbitrio”* resultó cobrando la suma indicada; pese a que la reunión fue realizada el día 24 de febrero de 2019, su publicación solo se efectuó hasta el día 22 de marzo, sin que haya operado la caducidad de la acción.

- Hay aspectos que requerían mayoría calificada, tales como, el punto 14, relacionado con la aprobación del manual de convivencia, calificados como *“no se pueden aprobar ya que requiere de mayoría calificada”*, lo que da cuenta que la administración conocía de las restricciones respectivas.

- En el artículo 11 del reglamento de propiedad horizontal (escritura 1736 de 1 de junio de 2017, corrida en la Notaría Treinta y Dos de Bogotá), estableció la determinación de los bienes comunes, descritos como los *“Bienes Comunes NO esenciales de uso exclusivo de la Zona residencial”*, esto es, *“Cuarto de trabajadores, oficina de administración, Gimnasio con zona de spinning y maquinas, salón de yoga y aeróbicos, salón de juegos de mesa y video juegos, salón de*

recreación infantil, piscina de adultos y niños cubierta y climatizada, Jacuzzi, turco de hombres y turco mujeres..."; a su vez, el artículo 20 del estatuto de propiedad horizontal, señaló los coeficientes de copropiedad y al respecto dispuso que estos coeficientes determinan aspectos importantes frente a los derechos, porcentajes de participación en asamblea e índice de participación de los propietarios, como también, su participación en la contribución de expensas.

- El artículo 22 del estatuto aludido, indicó los coeficientes de copropiedad para cada unidad, que no fueron tenidas en cuenta para determinar la existencia de mayorías para la toma de decisiones; ninguna de las anteriores disposiciones establecidas en reglamento adiado se valoraron para *"la aprobación del incremento de la cuota de administración contenida en el acta demandada, toda vez que no se contabilizó la mayoría calificada según los coeficientes, así como tampoco se consideró que el incremento sometido a consideración se debía calificar como expensas comunes diferentes a las necesarias"*; el acta cuestionada, no se acataron las exigencias de los artículos 37, 39 y 47 de la Ley 675 de 2001, en tanto que, carece de la firma del presidente y del secretario, aunado a que faltó la forma de convocatoria, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y sus respectivos coeficientes; los coeficientes de cada uno de los apartamentos que conforman el conjunto debieron reflejarse en el acta, porque *"son importantísimos para establecer el valor de las cuotas de administración y demás expensas que se deben cancelar"*.

Con base en esa situación fáctica, en el escrito de reforma de la demanda, la parte actora solicitó:

- Pretensiones principales:

- Declarar *“totalmente NULA”* el acta de asamblea ordinaria de copropietarios del Parque Residencial Arrayan de Novaterra P.H., realizada el día 24 de febrero de 2019, *“por haberse omitido la verificación de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto para la realización de la asamblea; las firmas del presidente y del secretario, forma de la convocatoria; nombre y calidad de los asistentes y su unidad privada.”*.

- Que *“una vez declarada la nulidad de la asamblea, se declare que LA DEMANDADA deberá reintegrar o reembolsar todos los dineros que fueron recibidos por concepto de los valores adicionales de cuota ORDINARIA DE ADMINISTRACIÓN y EXTRAORDINARIA, a cada uno de los copropietarios, esto es desde el mes de abril 2019 y hasta cuando se dicte la sentencia”*.

- Pretensiones subsidiarias:

- Declarar *“parcialmente NULA la decisión contenida en el numeral 13 del acta sin número de fecha veinticuatro (24) de febrero 2019”* de la asamblea ordinaria de copropietarios del Parque Residencial Arrayan de Novaterra P.H., en lo atinente a la presentación y aprobación del presupuesto del año 2019, *“por haberse omitido la verificación del Quórum calificado contenido en el artículo 46 de la Ley 675 de 2001, que requiere del 70% de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto para la aprobación de expensas comunes diferentes a las necesarias.”*

- Como consecuencia, se declare que la parte demandada *“deberá reintegrar o reembolsar todos los dineros que fueron recibidos por concepto de los valores adicionales de cuota ORDINARIA DE ADMINISTRACIÓN y EXTRAORDINARIA, a cada uno de los copropietarios, esto es desde el mes de abril*

2019 y hasta cuando se dicte la sentencia.”; condenar en costas a la parte demandada.

2.2. ADMISIÓN, NOTIFICACIÓN Y CONTESTACIÓN DEL LIBELO.

La demanda se admitió 26 de junio de 2019¹ disponiéndose la notificación de la pasiva; la representante legal de la copropiedad demandada se notificó de forma personal el 12 de julio de 2019², contestando la demanda en oportunidad³ a través de apoderado judicial, pronunciándose frente a los hechos y resaltando que la copropiedad ha *“cumplido a cabalidad con las obligaciones legales y reglamentarias que le indican las normas respectivas, así como las obligaciones para la que fue contratada la empresa Grupo GEI SAS”*, además, por la entrega *“paulatina”* de la copropiedad varias zonas comunes que para el año 2018 no estaban construidas, *“es menester comprender que la puesta en marcha de estas zonas nuevas implica nuevos gastos, que a pesar de que en el momento de la entrega de la unidad privada para la propietaria demandante no se encontraban incluidas en las cuotas ordinarias mensuales de administración, no implica que no sean necesarias... porque la NECESIDAD de la puesta en marcha es una obligación de la administración”*, además, los rubros del Club House son *“indispensables, y por supuesto, necesaria”* en el entendido que es responsabilidad de la administración el correcto uso de las maquinas del gimnasio y la seguridad en el uso de la piscina; finalmente, propuso la excepción de mérito de *“CADUCIDAD DE LA ACCIÓN”*.

¹ Fl. 29 Cd.1

² Fl. 30

³ Fl. 40

Luego, la parte actora el 14 de agosto de 2019 presentó escrito reformando la demanda⁴, siendo admitida con auto de 13 de diciembre de 2019⁵; posteriormente con auto de 18 de noviembre de 2021⁶, se dispuso tener en cuenta que el término de traslado de la reforma de la demanda venció en silencio, se decretaron pruebas y se fijó fecha para adelantar la audiencia de que tratan los artículos 372 y 373 del C.G.P., que se llevó a cabo el 22 de abril de 2022⁷, declarando fracasada la etapa de conciliación, se interrogó a la demandante y al representante la copropiedad, la apoderada de la parte demandada presentó una solicitud de nulidad, la cual fue negada por el *A quo*, posteriormente se continuó con la diligencia en donde se escucharon los alegatos de conclusión y se profirió sentencia accediendo a las pretensiones de la demanda.

3. LA SENTENCIA APELADA

El *A quo* inicialmente destacó que se colmaban los presupuestos procesales; se ocupó de la excepción de caducidad, destacando que la acción de impugnación de actos de asamblea solo puede presentarse dentro de los dos meses siguientes al respectivo acto, para cuya contabilización deberá tenerse en cuenta lo normado en el artículo 118 del C.G.P., por lo que en el caso de estudio la demanda se presentó en oportunidad, si se tiene que la asamblea data de 24 de febrero de 2019 y la demanda se presentó el 29 de abril siguiente, por lo que el término no se contabiliza desde la fecha en que el proceso ingresa al despacho, sino, desde su radicación, teniendo como no probada esa excepción; asimismo, la demandante cuenta con legitimación

⁴ Fls. 75-77

⁵ Fl. 78

⁶ Fl. 81

⁷ Fls. 82-84

para impugnar el acta de asamblea aludida, en tanto que es propietaria del apartamento 1047 de la torre 12 y ello no fue cuestionado.

Luego, se advirtió que el acta de asamblea celebrada el día 24 de febrero de 2019 estaba viciada de nulidad, “... primero, efectivamente no aparece firmada por el señor Ramón Osorio, quién actuó como presidente de la asamblea, así como tampoco aparece firmada, por la señora Yohana Vargas Torres, en su calidad de secretaria, en segundo lugar, no se indicó el nombre, calidad en que actúan los asistentes y su unidad privada, pues tan solo se observa a numeral primero, la relación de los apartamentos y locales, lo cual no supe con la exigencia o no cumple con el requisito, que prevé el artículo 47 de la citada ley, y tercero, no se plasmaron los coeficientes de copropiedad, requisito importante y relevante para efectos de conocer el porcentaje de participación, en la asamblea general, de cada propietario y su proporción con cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto. Así las cosas, es palmario y sin mayor distinciones, que el acta de asamblea celebrada el día 24 de febrero 2019, no contiene la totalidad de las exigencias previstas en el artículo 47 de la ley de propiedad horizontal, las cuales, son de orden imperativo, toda vez que el citado artículo indica que el acta, deberá tener tales requisitos, por lo tanto, confrontando el texto de la cita acta, con lo que exige el legislador en esos eventos, es evidente que adolece de las falencias aquí advertidas, lo cual genera su invalidez, cómo lo ha solicitado la parte demandante, por cuánto el acta de asamblea no se ajusta a las prescripciones legales”.

Agregó, frente a lo declarado por la actora y el representante legal de la copropiedad “no se puede evidenciar ningún tipo de confesión” y, con la prueba documental se corrobora el incumplimiento de los requisitos aludidos; la parte demandada no contestó la reforma de demanda y acorde con lo dispuesto en el artículo 96 del C.G.P., conlleva a presumir por ciertos los hechos que la constituyen, “en especial los relacionados con la manifestación

atinente a que el acta de asamblea adolecía de los requisitos exigidos en el artículo 47 de ley 675 de 2001, confesión que no fue infirmada, por los demás medios probatorios, por lo tanto tiene plena validez hasta la emisión de esta sentencia”; finalmente, en los alegatos de conclusión se destacó la “pertinencia y necesidad de la aprobación de la propuesta del presupuesto para el cubrimiento de los gastos del Club House, sin embargo, dicha postura es enfocada a atacar a las pretensiones de la demanda inicial, más no a las pretensiones principales formuladas en la reforma a la demanda, que como ya se indicó tuvieron éxito; por lo tanto, nada se dijo o en otras palabras no se opuso a los hechos base del petitum principal reformatorio, así como tampoco fue objeto de pronunciamiento en el respectivo traslado”.

4. EL RECURSO

La parte demandada, formuló el recurso de apelación, donde, sustentó en síntesis como reparos, los siguientes:

- Que en los alegatos de conclusión se hizo alusión a la demanda inicial *“la cual constituyó en la legalidad de las decisiones, a partir de la mayoría que existieron en su debido momento en febrero de 2009”*, citando la manifestación sobre los hechos; frente a la decisión del juzgado de instancia, la administración de la copropiedad en cabeza de la empresa que la representaba legalmente *“HSG Sinergy... llevó a cabo el aumento de la cuota se hizo efectivo posterior a la publicación de la asamblea, misma que estaba en la oficina de la administración”* y se expuso en las zonas comunes *“dejando la claridad que esta estaba a disposición de todos los copropietarios para su entrega y disfrute”*, en la misma se argumentó que el incremento no solo se relacionaría con la puesta en marcha del club house a recibir, sino que, al ser una copropiedad *“estructurada por etapas”*, debía incrementarse los servicios de vigilancia, aseo, mantenimiento de ascensores, pólizas de zonas comunes, además que,

previamente el conjunto no asumía el pago de servicios públicos, en tanto que era por cuenta de la constructora citando lo pertinente –hace referencia a la pág. 10 del acta-.

- La copropietaria tuvo acceso al acta *“y la parte demandada tuvo la oportunidad de descorrer, de forma anticipada, la modificación que hiciese de forma tardía a la demanda inicial, misma que modifica totalmente los hechos, ya no basándose en la formalidad de los puntos, sino en la forma y el fondo del acta, que fue entregada a tiempo y con los requisitos exigidos por la ley 675 de 2001, ya que el documento archivado y que reposa en la copropiedad, cuenta con más de 10 páginas y fue debidamente suscrito por el Presidente, la Secretaria y las 4 personas que fueron elegidas como miembros del Comité verificador, por lo cual el acta nace a la vida jurídica, posterior al despliegue administrativo y operativo de la reunión ordinaria”*.

- El aumento de las cuotas ordinarias para los propietarios efectuada desde abril de 2019, no constituye ilegalidad del cobro, por cuanto fueron entregados en ese mes los salones sociales, cancha de squash y tres torres más por parte de la Constructora Capital S.A., requiriendo *“aumento de la vigilancia y de las pólizas de zonas comunes en su momento de entrega”*; de concederse el derecho a la actora de modificar los valores desde el año 2019, se interpreta en forma errónea el artículo 29 de la Ley 675 de 2001, frente a la participación en las expensas comunes necesarias, norma que, denota las expensas comunes que versan sobre la conservación de bienes comunes, mientras que el artículo 46 de esa codificación indica *“conceptos extraordinarios que no convergen al desarrollo normal de la copropiedad o que son esporádicos o únicos”*, por lo que la interpretación de la parte demandante sobre el presupuesto aprobado y que se ha mantenido por tres años, ha llevado a la conservación de los bienes comunes, que han sido disfrutados por la misma demandante y sus familiares según su declaración de parte de 24 de abril de 2022.

- En asamblea ordinaria de 25 de abril de 2022, los copropietarios manifestaron sentirse afectados debido al *“perjuicio económico que genera dicha sentencia hacia los recursos de la copropiedad”* y, que no están siendo representados por la promotora.

- Las pretensiones subsidiarias no son diferentes a las principales, *“razón por la cual el juez no solamente descalificó la contestación de la parte demandada, que ratifica la respuesta sobre las pretensiones iniciales, sino que, además, únicamente se cuantificó la justificación de no contestación sobre la modificación”*, por lo que *“se comete un yerro jurídico al no verificar la legalidad de las pretensiones”*, en tanto que están por medio decisiones tomadas en la asamblea.

- Se tiene que el Juez de instancia *“se limitó a revisar las supuestas falencias que cuenta el acta y no el análisis de las pruebas allegadas por la parte demandada”*; debiendo elucidarse también del trámite del asunto, por lo siguiente: i) para la fecha de emisión de la providencia a finales de 2019 y antes de vacancia judicial, el despacho llevaba más de cuatro meses sin pronunciarse sobre la contestación de la demanda; se puede evidenciar su admisión e indicación de traslado hasta el mes de enero de 2020 *“después de regresar de la ciudad de Leticia (Amazonas), impidiendo la falta de conectividad a la virtualidad revisar este auto que se emite con una semana de antelación a la vacancia judicial, y con el retraso que mantiene este despacho, considero como ciudadana este suceso es totalmente irregular en cuanto al ejercicio del debido proceso y el derecho de contradicción”*, a su vez que el siguiente auto aparece *“dos años después de la admisión de la contestación y hace referencia a la contestación con una fecha que, después del día 13 de diciembre de 2019, hubiese estado fuera de términos para dar respuesta a dicha modificación”*.

- El 4 de marzo de 2020 se revisó el proceso en el blog del juzgado, adjuntando pantallazos del *“computador que estaba prestando este servicio”* y antes del confinamiento por la pandemia del Covid 19, pudiéndose evidenciar que el proceso se encontraba en términos, lo que imposibilitó su revisión *“por lo cual no pude tener acceso al libelo ni conocer dicho auto”*, de lo contrario se hubiese presentado el incidente de nulidad para marzo de 2020; no se evidenció en forma virtual la indicación de notificación por estado, que debe estar en el expediente para evitar nulidades *“ya que no contamos con el debido proceso para ejercer de forma cualitativa los intereses de la copropiedad”*, por ello, el juzgado *“incurrió en la misma ilegalidad y violación flagrante de los derechos de defensa y contradicción, evidenciando el mismo auto del mes de noviembre de 2021 donde “indica que la carga del juzgado es tal que se acepta de manera anticipada que hubo error al interior del despacho”, y para los ciudadanos la carga de procesos con que cuenta el juzgado no es relevante, aunque desde 2018 ese juzgado ha presentado pérdida de personal, incluido el cambio de tres jueces, pero los usuarios no deben estar “sometidos a sendos errores, a procesos no visibles por desorden del despacho, por cierres justificados todos los años por parte del Consejo Superior de la Judicatura, mismo proceso que debió haber tenido archive por el paso del tiempo superior al fijado en el artículo 128 del CGP”*.

5. FUNDAMENTOS DE ESTA INSTANCIA

5.1. COMPETENCIA:

Radica en esta Sala tomar la decisión que en derecho se reclama, con fundamento en el numeral 1º del artículo 31 y artículo 328 del C.G.P, por ser la superior funcional del Juez que adoptó la sentencia de primera instancia.

Atendiendo que la providencia sólo fue apelada por el extremo demandado, la Corporación procederá el análisis del objeto de inconformidad que fueron planteados.

5.2. PROBLEMA JURIDÍCO:

Emerge como problema jurídico para la Sala de Decisión, determinar si el acto y las decisiones adoptadas en la asamblea general de copropietarios del Parque Residencial Arrayán de Novaterra P.H. de 24 de febrero de 2019 están o no viciadas de nulidad, frente al cumplimiento de los presupuestos del artículo 47 de la Ley 675 de 2001.

5.3. CASO DE ESTUDIO:

Para facilitar la vida en comunidad, se estructuró la organización de grupos de personas en copropiedades o propiedades horizontales que constituyen una nueva persona jurídica, para que adoptaran normas comunes, que permitieran una sana convivencia entre aquellos, por lo cual, se profirió la Ley 675 de 2001 que resulta una guía para esos fines, indicando que también las copropiedades debían crear sus propios reglamentos los que no pueden contrariar las disposiciones imperativas de la mencionada codificación y que resultan de obligatorio cumplimiento para la colectividad; sin embargo, debido a los conflictos que se pueden presentar entre los propietarios, la administración y los órganos de administración en el desarrollo de sus relaciones y en las decisiones que adopten, la referida normatividad, estableció instrumentos para buscar solucionar los inconvenientes.

En muchas ocasiones, los conflictos en las propiedades horizontales surgen del desarrollo de las reuniones de la asamblea general de copropietarios,

que ⁸*“la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal”* y funge como órgano de dirección, el cual ⁹*“se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal”*, estableciéndose por la Ley el efectuar la convocatoria a esa reunión y unos mínimos en cuanto a quorum y mayorías de votos que se presenten en la reunión, debiéndose plasmar las decisiones que allí se adopten en actas, conforme a lo establecido en el artículo 47 de la Ley 675 del 2001.

En caso de inconformidades, el artículo 49 *ejusdem*, prevé la figura de la impugnación de actos de asamblea, que puede ser promovida por el administrador, el revisor fiscal y los propietarios de bienes privados, *“cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal”*, buscando que se pueda declarar la nulidad, inexistencia o inoponibilidad de las decisiones adoptadas, acción que se deberá presentar *“dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo y deberá dirigirse contra la entidad y si se tratare de acuerdos o actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de la inscripción”*, conforme al artículo 382 del C.G.P., norma en aplicación para el momento de la asamblea y que derogó el artículo 49 de la Ley 675 de 2001, por cuanto el estatuto procesal vigente empezó a regir a partir del 1° de enero de 2016, como lo indica el acuerdo PSAA15-10392 de 1 de octubre de 2015.

Para este asunto, como primera medida observa esta corporación que las decisiones plasmadas en el acto que se pretende impugnar datan del día 24 de febrero de 2019, objeto de litigio en el presente asunto, y frente a la cual el

⁸ Ley 675 de 2001. Art. 37

⁹ *Ibidem*. Art. 39

juzgado de primera instancia determinó que “*adolece*” de efectos formales porque “*efectivamente no aparece firmada por el señor Ramón Osorio, quien actuó como Presidente de la asamblea, así como tampoco aparece firmada por la señora Yohana Vargas Torres en calidad de secretaria*”, y a su vez “*no se indicó el nombre, calidad en que actúan los asistentes y su unidad privada, pues tan solo se observa a numeral primero la relación de los apartamentos y los locales, lo cual no supe con la exigencia o no cumple con el requisito que prevé el artículo 47 de la citada ley*”, razón por la cual, determinó se nulidad, accediendo así a las pretensión solicitada por la parte demandante.

El artículo 47 de la Ley 675 de 2001 establece:

“Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso.

En los eventos en que la Asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento, y en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión.

Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del edificio o conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación.

La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite.

PARÁGRAFO. *Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Municipal o Distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo.”*

Así, observando que en el acta en mención, allegada por la parte actora¹⁰, se encuentra que en efecto carece de las firmas de Ramón Osorio como presidente y Johana Vargas Torres en calidad de secretaria de la asamblea, tampoco, se relacionó la forma de la convocatoria, como el respectivo coeficiente de copropiedad de los asistentes, sino, únicamente los números de los inmuebles de los participantes.

En esta línea, es imperativo destacar que acorde con lo normado en el artículo 3º de la Ley 675 del 2001, que define lo que es un conjunto residencial, comercial o mixto, señala frente al último *-Edificio o conjunto de uso mixto-*, son los *“Inmuebles cuyos bienes de dominio particular tienen diversas destinaciones, tales como vivienda, comercio, industria u oficinas, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.”*, subrayando de esa disposición, que el legislador empleó el verbo destinar, definido por la RAE, como: *“Ordenar, señalar o determinar algo para algún fin o efecto”*, por manera que, la naturaleza del conjunto obedece a su destinación y no al uso real que luego se le pueda estar dando.

Luego, pese al flaco esfuerzo probatorio desplegado por las partes en contienda, en tanto que, la copropiedad demandada ni siquiera allegó la escritura contentiva del régimen de propiedad horizontal y sus respectivas modificaciones; conforme se pactó en el acta cuestionada, la copropiedad no solo se limita a unidades habitacionales, sino que está conformada por locales comerciales, situación que conlleva a la **destinación mixta** y, así se reconoció por la apoderada de la persona jurídica al referirse al ¹¹*“CONJUNTO DE USO MIXTO PARQUE RESIDENCIAL ARRAYAN DE NOVATERRA PH”*.

¹⁰ Obrante a folios 4 a 12 del cuaderno principal

¹¹ Fl. 40

Entonces, revisado el tema cuestionado de la aprobación atinente al presupuesto de 2019, se ofrecieron las respuestas de “1. CLUB HOUSE 100%, 2. CLUB HOUSE 50%, 3. SIN CLUB HOUSE 100% y 4. NO APRUEBA”, obteniéndose los siguientes resultados en la votación:

¹²“Según como se muestra en la tabla anterior se definen las votaciones así:

Aprobación de la propuesta del presupuesto con cubrimiento de los gastos del Club House al 100% votos a favor el 64,24%

Aprobación de la propuesta del presupuesto con cubrimiento de los gastos del Club House al 50% votos a favor el 7,11%

Aprobación de la propuesta del presupuesto sin que haya cubrimiento de los gastos del Club House a favor el 2,94%

Por tanto por mayoría se aprueba el incremento del presupuesto incluyendo los gastos del club House al 100%”

Con lo cual, tenemos que las votaciones debieron analizarse por **voto porcentual y no nominal**, en tanto que esa ¹³“distinción de la ley resulta, para el caso, especialmente relevante porque frente al análisis constitucional son diferentes los derechos que se ven comprometidos en una relación de tipo comercial sujeta a la primacía de la autonomía privada y otra es, la relación que surge en una copropiedad de un inmueble destinado a la vivienda”, según los designios del artículo 37¹⁴ de

¹² Anverso Fl. 9

¹³ Sentencia C – 522 de 2002

¹⁴ “**ARTÍCULO 37.** Integración y alcance de sus decisiones. La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunido s con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado.

NOTA: Inciso declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-522 de 2002 bajo el entendido que cuando se trate de inmuebles destinados a vivienda, el voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje de coeficiente de propiedad del respectivo bien privado, sólo para las decisiones de contenido económico conforme a lo expresado en la parte motiva de la sentencia.

Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto.”

la Ley 675 de 2001; entonces, es evidente la indeterminación de los coeficientes de copropiedad de cada uno de los asistentes en el desarrollo de la asamblea y, particularmente, en la votación relacionada con el presupuesto y su incremento por la puesta en marcha del club house; porque la votación para esa copropiedad, tanto por los reglamentos como por la ley, debe ser por coeficiente y no nominal, situación relevante y soslayada en el desarrollo de la asamblea, lo que conlleva a que los actos aprobados efectivamente se encuentren viciados al errar en la forma cómo se contabilizó la votación, sumado a las demás irregularidades advertidas y de allí dar, a la aprobación del presupuesto; todo lo cual, nos releva del estudio de, si lo aprobado en el presupuesto se enfilaba como necesario o no, dada la relación con la funcionalidad del condominio.

En este orden, si bien está Corporación encuentra ajustada en derecho la decisión tomada por el *A quo*, procederá a pronunciarse respecto de los demás reparos alegados por la parte demandada presentados en el escrito de sustentación del recurso de apelación conforme lo establece el artículo 328 del C.G.P.

La pasiva reclamó que se presentaron inconsistencias frente a la reforma de la demanda, impidiéndose aportar el documento obrante en el archivo de la copropiedad que si está suscrito por quienes fungieron como presidente y secretaria; además, que en el devenir del proceso se presentaron irregularidades para la publicitación de la providencia que admitió la reforma de la demanda, sumado a la lentitud del proceso, dado que *“dos años después de la admisión de la contestación y a hace referencia a la contestación con una fecha que, después del día 13 de diciembre de 2019, hubiese estado fuera de términos para dar respuesta a dicha modificación”*, habiendo revisado el litigio el 4 de marzo de 2020 en el blog dispuesto por el juzgado, siendo palpable que se encontraba

en términos, lo que imposibilitó su revisión “*por lo cual no pude tener acceso al libelo ni conocer dicho auto*”, de lo contrario se hubiese presentado el incidente de nulidad para marzo de 2020, entre otros argumentos relacionados con las notificaciones por estado.

En cuestión, en la audiencia adelantada el 22 de abril de 2022, la parte demandada manifestó que se presentaba una causal de nulidad “*debido a que la demanda fue contestada el 9 de agosto, si la reforma fue radicada después se entendería que no debería haberlo revisado el despacho y no, y yo no tengo la contestación y la notificación como tal de esa reforma*”, corriéndose traslado de ese pedimento de nulidad, a lo que el Juez resolvió:

“Escuchada las intervenciones de las partes, el despacho no concede ningún receso, para proceder a resolver sobre la solicitud de nulidad de forma inmediata, recordemos que puede ser objeto de nulidad. Recordemos que de conformidad con el artículo 133 del CGP, allí establece las causales por las cuales un proceso puede ser objeto de nulidad. Lo enunciado aquí por la demanda, no encuadra en ninguna de las causales, previstas en el artículo 133. Es decir, carece del requisito de taxativa o especificidad del cual ya hemos conocido, el cual establece que no se puede invocar o cual defecto no es capaz de estructurarse como una causal de nulidad, si el legislado no lo ha previsto, así como tal. No obstante, a lo anterior, la nulidad no se abre paso, por cuanto no se encuentra tipificada en el artículo, conforme a lo que ha manifestado aquí el apoderado de la parte demandante, efectivamente conforme a la previsión normativa del artículo 93, que permite reformar o corregir la demanda hasta antes del señalamiento de la fecha para la audiencia inicial. Obviamente revisando la actuación, pues la reforma se presentó, con bastante tiempo anterior a este auto que señala fecha de audiencia inicial.

En segundo lugar, como la parte demandada se encontraban notificada desde antes de la reforma a la demanda, según lo constata el despacho aquí a folio 30 es decir desde el 12 de julio del año 2019, ya se encontraba notificada la parte demanda, y ya está enterada del juicio que está en su contra, entonces era deber de estar pendiente de la totalidad de las actuaciones, de que hay en adelante se surtieran. Toda vez que cualquier decisión que se adopte, sería a la integración del contradictorio se hace por anotación en estado, de todas maneras, se recuerda para que auto de fecha 13 de diciembre de 2019, se admitió la reforma a la demanda, y allí

se dijo que, se notificaba a la demandada por anotación en estado lo cual, pues ocurrió y como se indicó; venció el silencio. Decisión que no fue recurrida en tiempo a de más de él lo anterior, no se ningún recurso de reposición, si considerara que la reforma había sido presentada en forma extemporánea o que no reunía los requisitos del artículo 82 o cualquier situación en particular frente a la reforma a la demanda. por tanto, en esta vista pública obviamente resulta bastante extemporáneo el reclamó frente a la reforma de la demanda. Ante lo expuesto, el despacho no accede a la solicitud de nulidad, elevada por el externo pasivo de la contienda decisión que queda notifican en estrados, le concedemos el uso de la palabra a los apoderados, para que se pronuncien sobre la decisión que acaban de tomar el despacho, Doctor del apoderado de la parte demandante.”

Frente a esa determinación, la parte demandada interpuso únicamente recurso horizontal, que fue resuelto manteniendo la decisión cuestionada, lo que devela que es un tema zanjado –inciso cuarto, art. 348 C.G.P.-, por lo cual, mal puede en este escenario reabrirse la discusión cuando esa determinación era en subsidio apelable, acorde -artículo 351 del C.G.P.- y es palpable que la togada que representa los intereses de la pasiva no lo interpuso.

Finalmente, se tiene que en el escrito contentivo de la sustentación del recurso de alzada se incluyó un acápite de “PRUEBAS”¹⁵, el cual coincide con las deprecadas en el escrito de contestación de demanda inicial¹⁶, por lo cual, no existiendo solicitud que justifique su trámite a voces del artículo 361 C.G.P., por lo cual, no hay lugar a emitir pronunciamiento alguno.

En consecuencia, bajo las anteriores consideraciones hay lugar a **confirmar** la sentencia de primera instancia, por cuanto el acto de asamblea ordinaria de 24 de febrero de 2019 del Parque Residencial Arrayan de Novaterra P.H. no cumple los requisitos establecidos en la ley, sin que sean de recibo los argumentos que se fincó la pretensión impugnatoria.

¹⁵ Fl. 11 Cd. 2

¹⁶ Fl. 45. Cd. 1

Para terminar, respecto a las costas del recurso, se impondrán a cargo del apelante, incluyendo como agencias en derecho la suma de dos salarios mínimos legales mensuales vigentes a favor de la parte demandante.

DECISIÓN

En consecuencia, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, en Sala de Decisión Civil y Familia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: Confirmar la sentencia de 22 de abril de 2022, proferida por el Juzgado Civil del Circuito de Funza, acorde con los motivos consignados en esta providencia.

SEGUNDO: Condenar en costas a la parte demandada. Fijar como agencias en derecho de esta instancia, la suma de dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, que se han de incluir en la correspondiente liquidación. Óbrese de acuerdo con lo previsto en el artículo 366 del C.G.P.

TERCERO: Oportunamente por Secretaría, **devolver** el expediente al Juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ
Magistrado Ponente

Pablo I. Villate M.
PABLO IGNACIO VILLATE MONROY
Magistrado



JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS
Magistrado