JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

PROCESO : VERBAL – IMPUGNACION DE ACTAS DE ASAMBLEA
DEMANDANTES : CARLOS ALBERTO MELO MORA
DEMANDADOS : CONJUNTO RESIDENCIAL FARALLONES DE VERDE ALFAGUARA
RADICACION : 760013103001-2022-00172-00.

SENTENCIA ESCRITA N° 019

Santiago de Cali, seis (06) de julio de dos mil veintitrés (2.023).

Procede el despacho a dictar sentencia escrita anticipada, por encontrarse configurada la causal enlistada en el numeral 2º del art. 278 del C.G.P.

I.- ANTECEDENTES.

1. El señor CARLOS ALBERTO MELO MORA, demanda para que previo el trámite de un proceso Verbal Impugnación De Actas De Asamblea, con citación del CONJUNTO RESIDENCIAL FARALLONES DE VERDE ALFAGUARA, a través de su representante legal, para que en sentencia definitiva se hagan las siguientes o semejantes declaraciones:

1.1 Declarar nulas las siguientes actuaciones y decisiones adoptadas por la asamblea general ordinaria de copropietarios de la propiedad horizontal Conjunto Residencial Farallones de Verde Alfaguara celebrada el día 2 de abril de 2022 como bien constan en el acta objeto de impugnación:

1.2 La instalación de la asamblea general ordinaria de copropietarios punto 1 del acta.
1.3 La elección de presidente y secretario de la asamblea, punto 2 del acta.
1.4 La aprobación del orden del día, punto 3 del acta.
1.5 La elección de los integrantes del Consejo de Administración, punto 6 del acta.
1.6 La elección de integrantes del Comité de Convivencia, punto 7 del acta
1.7 La elección del Comité de Medio Ambiente y Seguridad, punto 8 del acta.
1.8 La aprobación de Estados Financieros a diciembre 31 de 2021.
1.9: La aprobación de propuesta presentada por la abogada Luz Urrego contra propietario de la casa 7, punto 12 del acta, página 8.
1.10 La aprobación del Presupuesto para la vigencia 2022, punto 13 del acta.
1.11 La aprobación de política de cartera, punto 15.1 del acta

2. La solicitud se fundamenta en los hechos siguientes:

2.1.- El día 17 de marzo de 2022, el administrador y representante legal de la propiedad horizontal Conjunto Residencial Farallones de Verde Alfaguara, el señor Reynaldo Bermúdez Bolaños, notificó la citación de asamblea ordinaria de copropietarios, según oficio 17-03-2022-0160 de fecha marzo 17 de 2022, con el fin de celebrar asamblea general ordinaria a realizarse el día 2 de abril de 2022 a partir de las 3:30 p.m. en el salón social del conjunto residencial.

2.2.- El día 26 de abril de los corrientes, como bien consta en la captura de pantalla
del correo personal del señor Carlos Alberto Melo, la administración de la propiedad horizontal le allega oficio 25-04-2022-0173, donde le adjunta copia del acta celebrada el día 2 de abril de 2022, así como le entera de decisión adoptada por la asamblea general ordinaria de copropietarios, decisión y metodología que se detalla en los literales d y e del punto 10 de estos hechos.

2.3.-. Como resultado de la citación a asamblea y por la concurrencia de citante y citados, la asamblea general ordinaria se realizó el día 2 de abril de 2022 iniciando a las 3:30 pm de la tarde y concluida a las 10:05 p.m. de igual día. (Se anexa copia del acta), violando los términos establecidos en el artículo 48 de los estatutos de la propiedad horizontal, así como lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, por cuanto dicha asamblea ordinaria debía realizarse a más tardar el día 31 de marzo de los corrientes.

2.4.- Como hecho relevante, es importante resaltar, como bien consta en el contentivo del acta de asamblea general ordinaria de copropietarios de abril 2 de 2022, que en momento alguno el administrador de la copropiedad el señor Reynaldo
Bermúdez Bolaños, ni el Consejo de Administración, en un claro y gravoso incumplimiento de sus funciones estatutarias y contrario a las disposiciones de ley, nunca mencionaron a los copropietarios asistentes a la asamblea que la celebración de la misma era extemporánea, que los términos establecidos en el artículo 48 de los estatutos de la propiedad horizontal, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, sólo permitía realizar la misma en términos ordinarios hasta el día 31 de marzo de 2022.

Igualmente, NO le mencionaron a la asamblea ya concurrida, que de acuerdo a lo establecido en el artículo 49 de los estatutos de la copropiedad, esta podría haberse reunido en forma ordinaria por derecho propio el primer día hábil del mes de abril de 2022, en lugar determinado al interior de la copropiedad, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), previamente citada por cualquier copropietario o por el administrador de la copropiedad informándolo así en la cartelera del Conjunto Residencial.

2.5.- Como agravante, en el desarrollo de la asamblea realizada el día 2 de abril de 2022, NO se le advierte a la asamblea que al no cumplir con los términos en que debía citarse y realizarse como asamblea ordinaria, y al no haberse reunido por derecho propio de acuerdo a lo contemplado anteriormente, esta asamblea realizada el 2 de abril de 2022 adquiría el carácter de asamblea extraordinaria

pero con efectos de asamblea ordinaria, ello a fin de subsanar la clara y evidente violación de los términos y condiciones establecidos en los artículos 48 y 49 del estatuto de la copropiedad.

2.6.-. Consta en el acta de la asamblea general ordinaria de copropietarios celebrada el día 2 de abril de 2022, y en clara contravención a lo dispuesto en el artículo 56 de los Estatutos de la Propiedad horizontal que se fundamenta en el artículo 47 de la Ley 675 de 2001: "Las decisiones de la Asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario, 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, su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso….." (Subrayas fuera de texto).

Como se demuestra en el punto 1 de la misma (página 1 del acta), no se cumple con las siguientes disposiciones obligatorias contenidas en la Ley:

a- No indica el nombre y calidad de los asistentes
b- No indica la unidad privada que representa cada asistente
c- No indica el respectivo coeficiente de cada unidad privada

Igualmente, en las decisiones y aprobaciones adoptadas por la asamblea, en cada punto que a continuación se detalla, NO se indican los votos emitidos en cada caso:
En la verificación del Quorum deliberatorio y decisorio de asamblea, así como en la aprobación del orden del día, no se evidencian los votos emitidos donde se indiquen los coeficientes que soportan tal decisión y aprobación, consta así en la página 3 del Acta.

2.7.- En desarrollo del punto 6 del orden del día (página 3 del acta), de la elección de los integrantes del Consejo de Administración, punto 7 (página 4 del acta) de los integrantes del Comité de Convivencia y punto 8 (página 4 del acta) de la elección del Comité de Medio Ambiente y Seguridad, queda evidenciado que no se determina el sistema de elección ni la cantidad de votos obtenidos, en clara contravención de lo dispuesto en el parágrafo del artículo 54 de los estatutos.

En desarrollo del punto 12 del orden del día, presentación y aprobación de los estados financieros, se evidencia que en la aprobación de los estados financieros (página 7 del acta) no se determina el sistema de votación ni la cantidad de votos obtenidos indicando los coeficientes de propiedad horizontal que los aprueban, en clara contravención de lo dispuesto en el artículo 54 de los estatutos.

2.8.- Igualmente, en desarrollo del punto 13 del orden del día, presentación y aprobación del proyecto de presupuesto para la vigencia 2022, se evidencia que en su aprobación (página 9 del acta) no se determina el sistema de votación ni la cantidad de votos obtenidos indicando los coeficientes de propiedad horizontal que los aprueban, en clara contravención de lo dispuesto en el artículo 54 de los estatutos.

La Ley 675 de 2001 obliga a que la asamblea general se constituya de acuerdo a las condiciones previstas en ella y en el reglamento de propiedad horizontal, en tal sentido, la asamblea general ordinaria de la propiedad horizontal del Conjunto Residencial Farallones de Verde Alfaguara, celebrada el día 2 de abril de 2022, de acuerdo a lo enunciado en los puntos anteriores, contraviene las disposiciones contenidas no sólo en la Ley 675 de 2001 sino también en los mismos estatutos de la propiedad horizontal.

2.9.- Lo anterior se considera grave, primero porque como bien consta en el orden del día que fuera aprobado por la asamblea general ordinaria, en el punto 15. “Proposiciones y varios: Propuestas enviadas con anterioridad.”, así como en lo dispuesto en el punto 10 de la convocatoria, se plantea claramente que las propuestas a ser consideradas por la asamblea debían presentarse previamente con el fin de incluirlas en el orden del día, caso contrario la propuesta presentada por la abogada Luz Urrego ya que no fue presentada con anterioridad a la celebración de la asamblea ni fue puesta a consideración de la asamblea para ser incluida en el orden del día y menos aún durante el desarrollo del punto 15, donde, de haberse presentado, dicha propuesta debía ser socializada y puesta a consideración para aprobación.

Gravoso igualmente, que la señora abogada Luz Urrego presentara propuesta que fue aprobada por la asamblea por cuanto los estatutos no estipulan la presentación de propuestas por terceros no propietarios ni residentes de la propiedad horizontal, y además, que la abogada Luz Urrego ostenta poder única y exclusivamente para el cobro de cartera, excediendo con ello sus facultades contractuales y asumiendo un rol que sólo le es permitido a los copropietarios y a los residentes que previamente les sea aprobado y permitido por el Consejo de Administración de la Propiedad horizontal.

Corolario de lo anterior, las decisiones adoptadas por la asamblea general ordinaria de copropietarios de la propiedad horizontal del Conjunto Residencial Farallones de Verde Alfaguara el día 2 de abril de 2022, no se ajustan a las prescripciones legales establecidas en la Ley 675 de 2001 y menos en el reglamento de la propiedad horizontal, razón suficiente que determina la razón de su impugnación.

II.- ACTUACION PROCESAL.

1. Luego de admitida la demanda mediante auto interlocutorio N° 599 de junio 13 de 2022, se ordenó correr traslado de la demanda al demandado por el término de veinte (20) días, y aquella parte se notificó de manera personal mediante mensaje de datos con fecha 15 de julio de 2022 (Archivo digital #10)

La parte demandada contesto oportunamente la demanda, oponiéndose a la mayoría de los hechos y las pretensiones de la demanda, formulando

excepciones de Merito y Previas, esta última denominada falta de competencia del juez que conoce el proceso, la cual es resuelta a través del auto Interlocutorio N° 082 del 17 de febrero 2023, declarándola no probada.

En cuanto a la excepción de mérito, debe señalarse que la pasiva no la denominó en manera alguna, pero se sustenta fácticamente en que un cursa un proceso 2022-172, con identidad de sujetos, objeto y causa; igualmente, allí se menciona que la Ley 675 de 2001, no consagra sanción por no reunirse la asamblea de copropietarios antes del 31 de marzo de cada vigencia, amén que si no es convocada si puede reunirse por derecho propio.

2. Previo a convocar la fase oral del proceso, en los términos de los arts. 372 y 373 del C.G del P, el despacho de manera oficiosa encuentra procedente proferir sentencia escrita anticipada por advertir la configuración de la causal prevista en el numeral 2º del art. 278 del CGP, al no existir medio probatorio que deba practicarse en audiencia oral.

CONSIDERACIONES

1. Del examen de los presupuestos procesales, se deduce que los mismos se encuentran cumplidos en el proceso, como que este Despacho tiene jurisdicción y es competente para conocer de la demanda; los sujetos procesales tienen capacidad para ser parte: natural en el actor y jurídica de derecho privado en el contrincante; la capacidad procesal de las partes, en atención a que comparecieron de manera directa al proceso en el caso de la persona natural lo que permite presumir su capacidad de ejercicio y la organización privada porque ha actuado a través de su respectivo representante legal; y, finalmente, el líbelo introductor observa los requisitos formales previstos en el CGP.

Por consiguiente, y sumado a que no se observa irregularidad o causal de nulidad que amerite su invalidez oficiosa es procedente dictar sentencia de fondo en este asunto.

2. En lo relacionado con la legitimación en la causa, por activa y pasiva, dado que, en todo proceso judicial, de entrada, e incluso de manera oficiosa, es menester auscultar el requisito de la legitimación en la causa, el cual consiste, en el demandante, en que sea el titular del derecho que reclama, y resulta legitimado por pasiva o demandado, la persona llamada a responder, por ser, según la ley, el titular de la obligación correlativa (SC2642-2015).

En el caso planteado, el accionante ha hecho uso de la acción prevista en el art. 382 del CGP, relativa a la impugnación de actos o decisiones de asambleas, juntas directivas o de socios, y relativo en el caso a las decisiones contenidas en el acta de asamblea general de propietarios del CONJUNTO RESIDENCIAL FARALLONES DE VERDE ALFAGUARA-PROPIEDAD HORIZONTAL, celebrada el día 2 de abril de 2022; respecto a su calidad de propietario de unidad privada dentro de aquel condominio, que lo legitima entonces para elevar aquel

reclamo judicial, concierne a la titularidad de dominio del lote y casa No 7 de aquella unidad residencial, condición acreditada con el certificado de tradición aportado con la demanda y referente a la matrícula inmobiliaria 370-842853 de la ORIP de CALI (anotación No. 006; EP No. 2982 de venta del 28/11/2011 Notaría 2 de Cali; archivo 004, folios 1-4).

En cuanto a la legitimación en la causa por pasiva, es decir, que se trate de la persona jurídica de donde proviene aquella decisión cuestionada, aparece acreditada su existencia mediante la escritura pública No. 0449 del 8/03/2011, elevada en la Notaría Segunda del Círculo de Cali (archivo 011-, folios 64-166), e inscrita esa personería jurídica de propiedad horizontal en la Secretaría de Gobierno de la Alcaldía de Jamundí (Valle del Cauca; archivo 011, folio 8).

3. Debe señalarse que de conformidad con lo establecido en el numeral 3º del artículo 278 del CGP, en cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, entre otros casos, "*Cuando no hubiere pruebas por practicar".*

De igual forma, sobre la procedencia de la sentencia anticipada, la Corte Suprema de Justicia en su Sala Civil, a través de fallos de tutela, se ha venido pronunciado sobre el tópico, y para el caso se trae a colación lo dispuesto por dicho tribunal, en sentencia de 27 de abril de 2020, M.P. OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE, en la cual se expuso:

"Sin embargo, en virtud de los postulados de flexibilidad y dinamismo que de alguna manera – aunque implícita y paulatina – han venido floreciendo en el proceso civil incluso desde la Ley 1395 de 2010, el legislador previó tres hipótesis en que es igualmente posible definir la contienda sin necesidad de consumar todos los ciclos del proceso; pues, en esos casos la solución deberá impartirse en cualquier momento, se insiste, con independencia de que haya o no concluido todo el trayecto procedimental.

De la norma en cita (art. 278) se aprecia sin duda que ante la verificación de alguna de las circunstancias allí previstas al Juez no le queda alternativa distinta que «dictar sentencia anticipada», porque tal proceder no está supeditado a su voluntad, esto es, no es optativo, sino que constituye un deber y, por tanto, es de obligatorio cumplimiento. Téngase en cuenta que, en palabras de la Corte Constitucional,

Son deberes procesales aquellos imperativos establecidos por la ley en orden a la adecuada realización del proceso y que miran, unas veces al Juez (Art. 37 C. de P. C.), otras a las partes y aun a los terceros (Art. 71 ib.), y su incumplimiento se sanciona en forma diferente según quien sea la persona llamada a su observancia y la clase de deber omitido (arts. 39, 72 y 73 ibídem y Decreto 250 de 1970 y 196 de 1971). Se caracterizan porque emanan, precisamente, de las normas procesales, que son de derecho público, y, por lo tanto, de imperativo cumplimiento en términos del artículo 6° del Código (C 086-2016).

Dice la disposición que en «cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos: ***1.*** *Cuando las*

partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez. ***2.*** *Cuando no hubiere pruebas por practicar.* ***3.*** *Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa» (resaltado propio)".*

Por consiguiente, en cualquier estado del proceso, si se configura una causal para proferir sentencia anticipada, el juez debe proceder a ello, conforme ocurre en este caso, en donde no existe pruebas por practicar, y debido a que si bien se alegaron excepciones de mérito por la pasiva, tanto ésta como la parte demandante, no solicitaron en las oportunidades procesales respectivas, la práctica de pruebas distintas a las documentales allegadas por éstos, por lo que siendo jurídicamente viable dictar sentencia escrita anticipada que decida el litigio, se procederá entonces a ello y de manera previa a ingresar el proceso a su fase oral, o en su defecto, a fijar fecha de realización de las audiencias orales inicial y de instrucción y juzgamiento (arts. 372 y 373 del CGP).

4. PROBLEMA JURIDICO POR RESOLVER

El despacho encuentra como interrogante por resolver, el concerniente a establecer, si las decisiones cuestionadas por el copropietario en la demanda, tomadas aquellas en la asamblea general de propietarios del condominio FARALLONES DE VERDE ALFAGUARA-P.H., celebrada el 2 de abril de 2022, fueron adoptadas de manera irregular, o su contenido vulnera el ordenamiento jurídico.

4.1. Precisiones conceptuales generales para tener en consideración en la resolución del caso.

En primera instancia, debe señalarse que el régimen especial de propiedad horizontal encuentra su consagración legal en la Ley 675 de 2001, cuyo objetivo es regular la coexistencia de los derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y los derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en la copropiedad, así como la función social de la propiedad, y según lo regula el art. 1º de aquella disposición en los siguientes términos:

"ARTÍCULO 1o. OBJETO. *La presente ley regula la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.".*

De igual manera, el gobierno interno de las relaciones entre los copropietarios y los órganos de administración de la propiedad horizontal, se regulan bajo la existencia de un reglamento interno, el cual la jurisprudencia constitucional lo ha definido como un "negocio jurídico", puesto que allí se establece el catálogo de derechos y obligaciones que surgen precisamente por la coexistencia de esas dos relaciones jurídicas; en la sentencia C-318 de 2002, la Corte Constitucional, y citando incluso una decisión suya anterior, señaló:

> *En este sentido, el citado reglamento constituye un negocio jurídico mediante el cual las partes, en condiciones de igualdad, pactan libremente las estipulaciones correspondientes y deciden sobre los derechos disponibles, como a bien tengan. Sin embargo, las características propias del mismo y la circunstancia de que en él se pueden comprometer derechos constitucionales fundamentales obliga a señalar que las mencionadas estipulaciones tienen que sujetarse a unas reglas mínimas de proporcionalidad, razonabilidad y objetividad, ajustadas a los mandatos constitucionales a fin de garantizar la convivencia pacífica entre copropietarios y vecinos, ante el goce legítimo de los derechos que en la comunidad se ejercitan, para así armonizarlos de manera que el ejercicio de los derechos de unos se limite por el ejercicio de los demás.*
>
> *Por lo tanto, el contenido del reglamento de copropiedad no podrá ir más allá de la regulación de los derechos que exige el mantenimiento de la comunidad, de aquello que resulte necesario para su existencia, seguridad y conservación, y con las limitaciones mencionadas; así las cosas, no podrán ser oponibles, por virtud del mismo, cláusulas relativas a derechos que no trascienden el ámbito de lo privado y que por tanto forman parte del núcleo esencial de derechos como la intimidad o la autonomía privada, sobre los cuales se admiten excepciones cuando entran en conflicto con los derechos de los demás o el orden jurídico. A contrario sensu, los derechos que trascienden ese espacio íntimo pueden ser objeto de regulación más amplia, siempre bajo los parámetros que imponen los principios y valores del ordenamiento constitucional.*
>
> *Esos límites procuran evitar que en las decisiones que se adopten en la asamblea general de copropietarios se violen los derechos de las minorías a través de la votación impositiva de la mayoría." (sentencia T-035 de 1997, M.P., doctor Hernando Herrera Vergara)".*

Finalmente, la impugnación de actos o decisiones de la asamblea de propietarios de un régimen de propiedad horizontal, pueden ser impugnadas por el administrador, el revisor fiscal y los propietarios de bienes privados, cuando no se ajusten a la ley y al reglamento de la propiedad horizontal, según corresponda (art. 49, Ley 675/2001).

En ese sentido, el proceso de impugnación de actos o decisiones de asambleas de régimen de propiedad horizontal tiene como objeto esencial el referente a que el Juez defina si la decisión cuestionada fue irregularmente adoptada o si su

contenido resulta incompatible, ya sea, con la misma Constitución Política, la Ley 675 de 2001 o el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

4.2. Resolución del interrogante.

En primer lugar, debe mencionarse que en la demanda se enlista una serie de cuestionamientos sobre numerosas decisiones tomadas en la asamblea general de propietarios del condominio demandado, efectuada el día 2 de abril de 2022, por lo que el despacho, para su análisis, respetando el contenido de aquel libelo introductor, como el principio de congruencia (arts. 42-5 y 281 CGP), y para tratar de dar una respuesta lo más clara posible al litigio planteado, los agrupará teniendo en cuenta la motivación común que aparece expuesto respecto de varias decisiones impugnadas, y los restantes que carezcan de esa característica los analizará por separado.

1. Extemporaneidad en la realización de la asamblea general del 2 de abril de 2022.

El actor alega que aquel acto ordinario debió hacerse a más tardar el día 31 de marzo de esa calenda, y no en la que finalmente se efectuó (02/04/2022), lo cual viola lo dispuesto en el art. 39 de la ley 675 de 2001 y el art. 48 del reglamento de propiedad horizontal del condominio.

Dispone el art. 39 de la citada ley 675/2001:

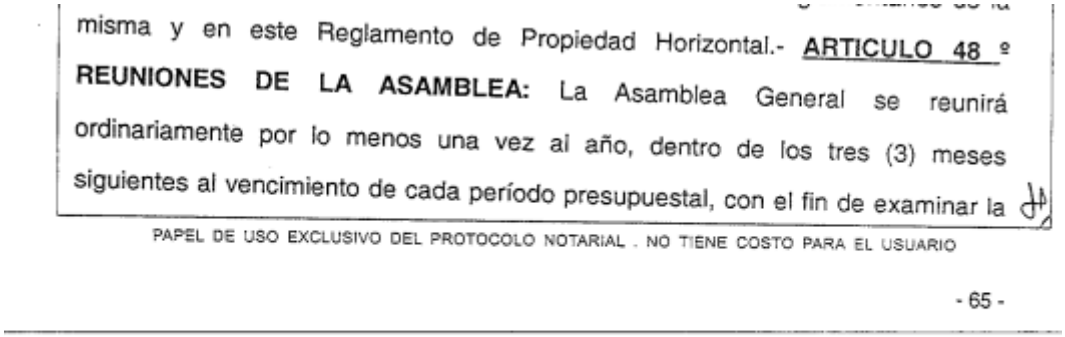
"ARTÍCULO 39. REUNIONES. *La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.*

Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.

PARÁGRAFO 1o. *Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este.*

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

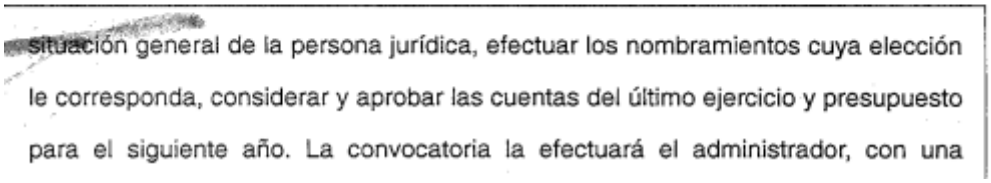
En cuanto al reglamento de propiedad horizontal del CONJUNTO RESIDENCIAL FARALLONES DE VERDE ALFAGUARA, contenido en la escritura pública No. 0449 del 8/03/2011 de la Notaría 2ª de Cali, en su artículo 48, en cuanto a la periodicidad de la reunión ordinaria anual, resulta similar a lo consagrado en la citada ley 675 de 2001; aquel regula:



misma y en este Reglamento de Propiedad Horizontal.- **ARTICULO 48 º REUNIONES DE LA ASAMBLEA:** La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal, con el fin de examinar la

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL . NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

- 65 -



situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una

En el caso planteado, si bien es cierto la asamblea no se hizo dentro de aquel periodo de tiempo preciso, es decir, dentro de los 3 meses iniciales del año 2022, sino en el mes calendario siguiente (2 de abril), también lo es que la convocatoria a los copropietarios o asambleístas, si se hizo en aquel interregno, puesto que ocurrió el día 17 de marzo de 2022, conforme se acredita con el aviso de convocatoria que hizo el administrador a los copropietarios en esa calenda, documento aportado con la demanda (archivo 004, folios 9 a 11), y en la cual de manera expresa se fijó para el efecto el día 2 de abril de 2022; de igual modo, debe señalarse que dicha cuestión no fue objeto de reproche alguno, tanto por el copropietario demandante, y quien tuvo conocimiento de ese hecho previo al acto cuestionado, que se deduce ese hecho por el aporte que hace el mismo con la demanda de aquella prueba documental de la convocatoria, como también porque ninguno de los propietarios que asistieron a la asamblea llevada a cabo

en esa data, manifestaron una inconformidad por la data de su celebración, según ello se constata del contenido del acta elaborada sobre la asamblea en comento, prueba documental aportada por ambos extremos procesales (archivos 004, folios 54-64 y 011, folios 44-54), en donde no aparece anotación sobre un debate referido a esa situación.

A la par, debe decirse que el demandante tuvo la oportunidad de exponer esa situación, ya fuere antes de la reunión, como ya se explicó, o al interior de la asamblea en comento, aunque se verifica que no asistió, según el listado de personas asistentes a la asamblea del 2 de abril de 2022 (archivo 011, folios 9-20).

En ese orden de ideas, para el despacho, la circunstancia de la fecha de celebración de la asamblea general de propietarios, no tiene la incidencia necesaria para despojar de legalidad su realización, puesto que se i tera, para el momento previo de su convocatoria, que se hizo dentro del interregno previsto en el reglamento interno y el precepto superior, no gestó ninguna inconformidad con los propietarios, incluido el impugnante, por lo que se tiene que finalmente el acto de reunión ordinaria anual se hizo sin reproche alguno de los asistentes al mismo.

De igual manera, debe referirse el despacho al cuestionamiento del actor, referente a que el administrador y los miembros del consejo de administración del conjunto residencial, debieron informar y advertir a los asambleístas que participaron de la asamblea cuestionada, acerca que ésta era extemporánea “pero con efectos de asamblea ordinaria”, sumado a que podían haberse reunido por derecho propio el primer día hábil del mes de abril de 2022; respecto a ese argumento, es menester señalar que no es de recibo esa motivación para concluir que constituye una irregularidad que comporta la invalidez del acto, por cuanto es claro que la asamblea se convocó como ordinaria y no con el carácter de extraordinaria, dado que en la referida convocatoria así se señaló:

“CONVOCATORIA

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS PRESENCIAL Fecha convocatoria: Jamundí, Valle del Cauca, 17 marzo de 2022 (15 días calendario antes de la Asamblea.)

Fecha asamblea: SÁBADO 02 DE ABRIL DE 2022 Hora: 3:30 p.m. Lugar: Salón Social”.

Además, no aplica lo dispuesto en el art. 49 del reglamento de la copropiedad, en concordancia con el art. 40 de la ley 675 de 2001, puesto que se reitera al existir una convocatoria previa para efectuar una asamblea ordinaria de propietarios, en manera alguna puede aplicarse la figura de la reunión por derecho propio, puesta ésta opera en el caso contrario, es decir, cuando no ha

habido dicha convocatoria por los órganos de administración, amén que en el acta de la asamblea efectuada el 2 de abril de 2022, se menciona expresamente que se trata de una asamblea ordinaria de propietarios del conjunto residencial, lo que se atempera a lo dispuesto en el art. 47 de la ley 675 de 2001; en efecto allí se indicó:

"En la ciudad de Jamundí, previa convocatoria realizada por el administrador del Conjunto Residencial Farallones de Verde Alfaguara, debidamente ajustada a lo ordenado en la ley 675 de 2001 y en el Reglamento de Propiedad Horizontal de la unidad y el reglamento interno de la asamblea, el día 02 de abril de 2022 con un quórum del 75%

Siendo las 3:30 pm, se da inicio a la asamblea general ordinaria de copropietarios, la cual transcurrió como a continuación se detalla. Quórum final después de revisión de asistencia del 91.30% de las cuales 51.08 % de propietarios y 40.22% como apoderados para un total de 84 registros. (archivo 011, folio 44).

En resumen, aquí no puede hablarse de una asamblea extraordinaria, debido a que, si se agotó una ordinaria anual convocada con ese carácter, amén que tampoco puede afirmarse de que ocurrió una asamblea ordinaria extemporánea de primera convocatoria, a instancia de la comunidad (reunirse por derecho propio), en atención si se convocó a la ordinaria en las condiciones que determina la ley por sus órganos de administración.

2. Cuestionamiento relacionado con la falta de información en el acta sobre los datos y calidad de los asistentes, como sus nombres, la unidad privada que representa cada asistente y su coeficiente de propiedad.

Determina el art. 47 de la Ley 675 de 2001, sobre el contenido del acta de las decisiones de la asamblea:

"ARTÍCULO 47. ACTAS. *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.".*

A su vez, en el reglamento de propiedad horizontal, se reproduce el contenido de aquella disposición (artículo 56).

De la revisión del acta de asamblea de propietarios del 2 de abril de 2022, documento aportado por ambas partes (archivos 004, folios 54-64 y 011, folios 44-54), el despacho constata que de los requisitos de contenido que establece la citada disposición, lo que de igual modo es reproducido en idéntico sentido en el reglamento de propiedad horizontal de la comunidad, en su artículo 56, no aparece lo relacionado con el requisito de señalar la identificación de la totalidad de los propietarios que asistieron al acto, junto con sus datos de unidad privada y el coeficiente de propiedad que ostenta cada uno; de igual talante, se tiene que la parte demandada adjunta al contestar la demanda, una copia del listado de asistencia a dicho acto social, documento no tachado o desconocido por la contraparte, en donde se puede verificar el hecho de que allí aparece una información expresa sobre los datos del nombre de cada propietario, la identificación de la unidad privada de su titularidad y el coeficiente de propiedad que ostenta cada una en aquel régimen de propiedad horizontal.

En efecto, allí aparece lo señalado en los siguientes términos:

- Imagen archivo 011, folio 9:

02/04/2022

CO(JNTO RESIDENCIAL FARALLONES DE V DE ALFAGUARA.

ASISTENCIA ASAMBLEA 02 DE ABRIL 2022.

	ASISTENCIA				-	%	Asistencia	CON PODER	
Casa	Nombre propietario	Area	Coeficiente	Asistencia	Total %	√	FIRMA	NO	SI
1	CARLOS ACOSTA : PODER DAVIVIENDA	224.16	1.05		0.00			X	
2	SONIA YAMILETH CASTRO YAMA - JAIR FLORES HINCAPIE	220.86	1.03		0.00			X	
3	JORGE ENRRIQUE GOMEZ TEJADA - ANA MILENA DELGADO ZAMORA	218.80	1.02		0.00			X	
4	LEONARDO GAMBOA - Ma DEL CARMEN CISNEROS: PODER	216.75	1.01		0.00				X
5	CLAUDIA LORENA CLAVIJO - BANCO BBVA	214.84	1.01		0.00				X
6	ARMANDO DELGADO - GLORIA GLADIS BERNAL GOMEZ	216.15	1.01		0.00			X	
7	CARLOS ALBERTO MELO	362.40	1.70		0.00		NO ASISTIO		
8	LEON GUILLERMO CARRILLO - EPIFANIA CANDIDA DELGADO	323.83	1.52		0.00				X
9	GINA VALCKE - KATHERINE RUIZ VALCKE	230.00	1.08		0.00			X	
10	CARLOS OCTAVIO MUÑOS: BBVA	237.08	1.11		0.00				X
11	LINA MARIA GONZALES - ALEJANDRO PEÑA	244.16	1.14		0.00				X
12	GERSON VICTORINO MORAN	251.24	1.18		0.00			X	

En consecuencia, para el despacho, resulta suficiente el cumplimiento de aquel requisito legal con el contenido del acta de la asamblea en comento, y la falta de reproducir en ella la información de aquel listado de asistencia que se elaboró para su realización y dentro del acta elaborada para el efecto, no tiene asimismo la entidad suficiente para invalidar la realización de la misma asamblea ordinaria o las decisiones allí tomadas, incluidas las decisiones cuestionadas en la demanda, ni resulta tampoco de una gravedad que comporte el sostener que existe una incompatibilidad insuperable con el ordenamiento jurídico previsto en la Ley 675 de 2001 sobre la cuestión, como se alega en la demanda, pues se insiste tampoco el ordenamiento jurídico contempla que el acta de la asamblea de copropietarios contenga esa información detallada que echa de menos el actor, y que para el caso, se insiste, resulta suplido con el listado de asistencia de los propietarios en donde consta la información echada de menos por el actor.

3. Decisiones tomadas en la asamblea general del 2 de abril de 2022, en donde no se determina el sistema de votación ni la cantidad de votos obtenida para su aprobación, indicando además los coeficientes de propiedad que se requerían para ese efecto.

Lo anterior, según el demandante, vulnera lo dispuesto en el art. 46 de la ley 675 de 2001 y el art. 54 del reglamento de propiedad horizontal; dentro de este alegato, se precisa, entran las decisiones relacionadas con la elección de los integrantes de los consejos de administración, convivencia y de medio ambiente y seguridad; aprobación de los estados financieros del año 2021; y, la aprobación del proyecto de presupuesto para la vigencia 2022.

Se divide el estudio de la siguiente manera:

3.1. Elección de miembros.

Revisado el contenido del acta de la asamblea del 2/04/2022, y referente a la elección de los miembros del consejo de administración y los aludidos comités, se inserta en ella la siguiente constancia (archivo 11, folios 46 y 47).

"6. ELECCIÓN DE LOS INTEGRANTES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Periodo abril 2022 - 2023.

"(…)

De acuerdo a la votación y a la renuncia del señor Alberto Sanabria de la casa 66, se establece que el consejo de administración queda conformado por los postulantes que fueron aceptados por la asamblea y no tuvieron votos negativos y quedo conformado por las siguientes personas:

1. Constanza Molano : Casa 39

2. Dora Almeida: Casa 50

3. Armando Delgado: Casa 06

4. Luis Cuevas Casa 45

5. Nicolás Mejía: Casa 65

Quienes aceptan los cargos.

7. ELECCIÓN DE INTEGRANTES DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA: Periodo abril 2022 - 2023.

Se procede a la postulación de los copropietarios interesados en constituir el comité de convivencia, El cual queda integrado por:

1. Ligely Garzón: Casa 23

2. Sergio Olano: Casa 24

3. Diego Salazar Casa 42 Q

Quienes aceptan los cargos.

8. ELECCIÓN DEL COMITÉ DE MEDIO AMBIENTE Y SEGURIDAD Periodo abril 2022 - 2023.

Se procede a la postulación y elección del Comité de medio ambiente, el cual queda constituido por:

1. Gloria Enith Cedeño Casa 57

2. Adolfo Castañeda Casa 32

3. Edgar Corredor Casa 46

4. Carlos Lozano Casa 89

5. Rubén Camacho Casa 91

Quienes aceptan los cargos. “.

Conforme a lo anterior, el sistema aplicado para la elección de aquellos integrantes del consejo de administración y comités respectivos, se hizo por postulación de los aspirantes y quienes recibieron la aprobación por los integrantes de la asamblea, sin que se registrada votos negativos o en contra de alguno de los postulantes, lo que se entiende, aplicando las reglas de la experiencia y el sentido común, que su aprobación proviene de la voluntad manifestada por la totalidad de los propietarios asistentes al acto, pues ninguno se opuso a ello dada la inexistencia de registro en el acta de la asamblea sobre la cuestión.

Complementariamente, debe señalarse que, con referencia al quórum y mayorías exigidas para la aprobación de decisiones en el régimen de propiedad horizontal, la Ley 675 de 2001, dispone lo siguiente:

“ARTÍCULO 37. INTEGRACIÓN Y ALCANCE DE SUS DECISIONES. *La asamblea general 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.*

<Inciso CONDICIONALMENTE exequible> 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.

“ARTÍCULO 45. QUÓRUM Y MAYORÍAS. *Con excepción de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 41, la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad <sic, texto repetido> representados en la respectiva sesión.*

Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Las mayorías superiores previstas en los reglamentos se entenderán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada.

Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas.

ARTÍCULO 46. DECISIONES QUE EXIGEN MAYORÍA CALIFICADA. *Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto:*

1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce.

2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.

3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.

4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario.

5. Reforma a los estatutos y reglamento.

6. Desafectación de un bien común no esencial.

7. Reconstrucción del edificio o conjunto destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).

8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.

9. Adquisición de inmuebles para el edificio o conjunto.

10. Liquidación y disolución.

PARÁGRAFO. *Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida por esta ley.”.*

Conforme las anteriores disposiciones, la regla general prevista para la aprobación de decisiones alude a la mitad más uno de los coeficientes de propiedad (50% más 1); igual situación, contempla el reglamento de propiedad horizontal (artículos 54 y 55).

Así mismo, sobre la cuestión, debe considerarse la interpretación constitucional que tienen las mencionadas disposiciones normativas, puesto que la Corte Constitucional, en unos de los fallos de exequibilidad sobre esas normas, contenido en la sentencia C-522 de 2002, dispuso que debe diferenciarse la naturaleza de las decisiones que se toman por parte de los copropietarios de inmuebles destinados a vivienda y sometidos al régimen de propiedad horizontal, como aquí ocurre, puesto que si se trata de decisiones de tipo económico, en ellas, si se aplica el criterio del coeficiente de propiedad para determinar el voto porcentual, y respecto de las restantes decisiones que no representan una

erogación económica para éstos, y aluden además a las medidas necesarias dispuestas para mantener la convivencia entre los habitantes del conjunto residencial, allí aplica la regla de un propietario un voto, o en su defecto, un voto por cada unidad privada, y la aplicación del quorum o mayorías ya mencionadas antes.

La menciona Corporación señaló:

"iii. *Se debe distinguir en el momento de votar en las asambleas de copropietarios de inmuebles destinados a vivienda las decisiones de tipo económico de las decisiones que no lo son, porque para las primeras, el coeficiente de propiedad como criterio para determinar el voto porcentual, es una garantía del equilibrio entre los derechos patrimoniales y los deberes pero para las decisiones que no representan una erogación económica, la regla será la de un propietario un voto.*

25. La Corte Constitucional considera importante resaltar que en las asociaciones de copropietarios de bienes inmuebles destinados a la vivienda se toma múltiples decisiones que no responden a la regla económica del equilibrio entre derecho y deberes sino que se encuentran vinculados al diario vivir y que definen las reglas de la convivencia entre los habitantes de un conjunto residencial tales como: la tenencia de mascotas, el uso de los ascensores, y parques, reglas para el acceso a los apartamentos, personal autorizado para ingresar y circular, el ingreso del personal de servicios a domicilio, el horario para realizar trasteos, el uso del salón comunal etc. son decisiones que limitan los derechos fundamentales como el libre desarrollo de la personalidad o el derecho a la intimidad que no comprometen el patrimonio de los copropietarios y por ello, la votación no debe definirse a partir del coeficiente de propiedad sino de la participación de cada propietario en igualdad de condiciones: un voto por cada unidad privada.

26. De este modo es posible concluir que el coeficiente de propiedad se convierte en la forma óptima para medir de manera objetiva, proporcional y sobre todo específica las asignaciones porcentuales tanto de derechos y obligaciones de tipo económico como las enumeradas en el Capítulo V de la Ley 675 de 2001, cuando se trata de bienes inmuebles para vivienda, pero no puede considerarse como criterio para definir la participación los integrantes de una comunidad de copropietarios cuando se deben tomar todas las otras decisiones que pretenden reglamentar la vida colectiva, allí la regla debe ser un voto por cada unidad privada y de esta manera, armonizar el carácter expansivo de la democracia y la primacía de los derechos de las personas con el ejercicio del derecho de propiedad privada y sus atributos de dominio y disposición. La Corte Constitucional encuentra que si bien el legislador está facultado por la Carta Política para reglamentar el tema de la propiedad horizontal conforme a la cláusula general de competencia prevista en el artículo 150 superior, y que la medida persigue el fin constitucional de garantizar el goce efectivo de una forma de propiedad privada, también es cierto que el legislador extendió el criterio del voto porcentual a las diferentes formas de asociación de copropietarios de bienes inmuebles que comparten la propiedad de bines comunes que son necesarios

para el uso y disfrute de cada unidad privada. La falta de distinción de la participación en las asambleas de inmuebles para vivienda e inmuebles comerciales lo lleva a extender en forma desproporcionada la protección del equilibrio económico entre derechos patrimoniales y deberes, a espacios en los que el mencionado equilibrio no es el fundamento de la relación, como las múltiples situaciones que se derivan de la vida colectiva en una edificación o conjunto residencial, en donde por el contrario, el mantener un voto porcentual se revela odioso y antidemocrático porque no existe argumento que justifica la preeminencia del mayor propietario en decisiones que afectan derechos fundamentales de las personas o definen las reglas para la convivencia.".

Por consiguiente, las referidas decisiones cuestionadas, que no responden a erogaciones económicas para los copropietarios, y tienen que ver con asuntos del diario vivir de los residentes del conjunto FARALLONES DE VERDE ALFAGURA, como lo es el nombrar sus directivas y los miembros de los comités existentes en la organización, nada tiene que ver el coeficiente de copropiedad, sino exclusivamente con el voto favorable de cada propietario de unidad privada; en el caso planteado, se itera, el resultado vertido en el acta de la asamblea refleja que la totalidad de los propietarios que asistieron al acto social del 2 de abril de 2022, asintieron en nombrar a quienes allí se postularon, por lo que además se cumplió con el requisito legal y del reglamento interno, referente a que su aprobación aconteció por la mayoría mínima exigible al caso, amén que tampoco se trataba de un asunto que exigiera una mayoría cualificada para su aprobación, por lo que se aplicaba la regla de la mitad más uno de los asambleístas (mínimo 50% más 1), y en este caso, incluso, lo decidió la totalidad de los copropietarios; de ahí que, no existe irregularidad en las decisiones adoptadas en comento.

3.2. Aprobación de los estados financieros del año 2021 y del proyecto de presupuesto para la vigencia 2022.

Revisada el acta de la asamblea discutida, aparece en los puntos 12 y 13 (orden del día), en donde se consigna la aprobación de aquellos ítems de la siguiente manera:

"12. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN ESTADOS FINANCIEROS: Vigencia anterior 1° de enero a diciembre 31 de 2021 El señor administrador presenta la ejecución presupuestal del año 2021

(…)

Continúan las intervenciones y aclaraciones, y una vez se somete a votación la aprobación de los estados financieros quedan aprobados con sus observaciones por la asamblea.

13. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN PROYECTO PRESUPUESTO PRESENTE: Vigencia 1° de enero a diciembre 31 de 2022 El Sr administrador

expone el presupuesto proyectado para la vigencia 2022 explicando una a una las metas establecidas.

(…)
Explica que la cuota de administración tuvo un incremento del 10.07% y el presupuesto está planteado de acuerdo a dicho incremento. Los honorarios incrementan en el 10.07%; Se somete a consideración el presupuesto para la vigencia 2022 la cual es Aprobada.

Se pone en consideración continuar haciendo los ajustes a los presupuestos dentro de las asambleas; posterior a resolución de inquietudes al respecto la asamblea decide que la propuesta es Aprobada.".

Conforme a la anterior lectura objetiva del acta en mención, resulta indiscutible afirmar que luego de una deliberación de los copropietarios que asistieron a la asamblea, aprobaron tanto el estado financiero por la vigencia 2021, como el proyecto de presupuesto para la vigencia posterior de 2022; evidentemente se trata de decisiones relacionadas con aspectos económicos o de implicación de erogaciones para aquellos propietarios de la unidad residencial, por las vigencias anuales mencionadas (años 2021 y 2022), que exigía entonces la aprobación por la mayoría general (mitad más uno), y la aplicación del coeficiente de propiedad como criterio para determinar el voto porcentual para su debida aprobación.

No obstante lo anterior, para el despacho, la no determinación en el acta de la asamblea referida, acerca del sistema de votación ni la cantidad de votos obtenidos indicando los coeficientes de propiedad que participaron en la aprobación de esas dos decisiones, conforme constituye el alegato del actor, no tiene la trascendencia o fuerza para despojar de los efectos jurídicos que implica su aprobación social, debido a que, de una parte, y según ya se explicó, en el acta de asistencia de los copropietarios a la asamblea del 2/04/2022, se consignó de manera expresa frente a cada propietario de las unidades privadas, el respectivo coeficiente de propiedad de que es titular, y de otra, la deliberación por parte de los asambleístas respecto a esos 2 puntos del día, condujo finalmente a que se aprobaran, como allí se consignó en el acta, lo que se entiende, además, de manera razonable, y a falta además de prueba en contrario que lo desvirtúe, que lo hizo la mitad más uno de los participantes a la asamblea.

Adicionalmente, si fruto de esa discusión, hubiere existido votos en contra de las propuestas, cuestión que en este caso no lo contempla el acta que haya ocurrido un hecho de esa naturaleza, allí si era menester que se procediera a efectuar un escrutinio detallado con cada propietario asistente que votara, para de esta manera constatar la observancia del condicionamiento aludido sobre el coeficiente de propiedad de cada propietario de unidad privada, y como medida para definir la mayoría requerida para su aprobación (sumatoria de coeficientes fuere superior al 50% más 1), dejándose además constancia de ello en el acta; por ende, y como esa situación no aconteció en este caso, tampoco existe irregularidad en la aprobación de esos 2 puntos del orden del día.

4. Propuesta de la abogada LUZ URREGO sobre gestión de cobro de cartera.

En la demanda, se menciona que la referida profesional del derecho, dentro de la asamblea del 2/04/2022, rindió un informe y expuso una propuesta a los copropietarios, referida a reversar los descuentos hechos para cobrarle al propietario de la casa No. 7, señor CARLOS ALBERTO MELO (aquí demandante), la totalidad de los intereses de mora objeto de rebaja o condonación, conforme así se aprobara en la asamblea previa de copropietarios del condominio celebrada en el año 2019.

Los reparos que se hacen, apuntan a que dicha propuesta fue aprobada en la asamblea, que por ser de naturaleza económica, debió indicarse el respectivo porcentaje de coeficiente de propiedad que votaron favorablemente; de igual modo, se alega que resulta ilegal porque no se incluyó en el orden del día de la asamblea anunciado en la convocatoria, ni se sometió ya dentro del desarrollo de la asamblea para consideración y aprobación de sus asistentes, la modificación del orden del día para del informe mencionado de la abogada, amén que tampoco podía ocurrir esto último porque esa propuesta no proviene de un propietario o residente de la unidad.

Auscultada la convocatoria a la asamblea de propietarios del 4 de abril de 2022, remitida a éstos por el administrador del conjunto residencial demandado, aparece que el orden del día sometido a consideración es del siguiente tenor (archivo 004, folio 9):

"El orden del día sometido a consideración de la Asamblea General de Copropietarios presencial será:
1. Instalación - Registro de Copropietarios y/o delegados Verificación del Quórum
2. Postulación y Elección del Presidente y Secretario de la Asamblea.
3. Lectura y Aprobación del orden del día.
4. Nombramiento de la comisión para la verificación y aprobación del acta de la Asamblea.
5. Informe JAC Y propuesta de Seguridad.
6. Elección de integrantes del Consejo de Administración.
7. Elección de integrantes del Comité de Convivencia.
8. Elección del Comité del Medio Ambiente y Seguridad.
9. Presentación informe de Administración periodo 2021
10. Presentación informe de Comité de Convivencia periodo 2021
11. Presentación informe de Comité de Medio Ambiente. periodo 2021
12. Presentación y aprobación Estados Financieros: Vigencia anterior 1° de enero a diciembre 31 de 2021
13. Presentación y aprobación Proyecto Presupuesto presente: Vigencia 1° de enero a diciembre 31 de 2022
14. Presentación y aprobación Proyectos de Inversión.
15. Proposiciones y varios: Propuestas enviadas con anterioridad.

A partir de la presente convocatoria la Administración tiene a disposición de los Propietarios los libros de Contabilidad, los libros auxiliares, comprobantes y soportes contables. De igual forma adjunto la relación de los propietarios que

adeudan contribuciones a las expensas comunes a diciembre 31 de 2021, de acuerdo a lo establecido por la Ley 675 en su parágrafo 2º. Del artículo 39.".

Así mismo, al interior de la asamblea de copropietarios celebrada el 02/04/2022, se encuentra la inserción del orden del día que es aprobado en ella (archivo 011, folio 45), así:

"ORDEN DEL DIA PROPUESTO 1. Instalación - Registro de Copropietarios y/o delegados Verificación del Quórum 2. Postulación y Elección del Presidente y Secretario de la Asamblea. 3. Lectura y Aprobación del orden del día. 4. Nombramiento de la comisión para la verificación y aprobación del acta de la Asamblea. 5. Informe JAC Y propuesta de Seguridad. 6. Elección de integrantes del Consejo de Administración. 7. Elección de integrantes del Comité de Convivencia. 8. Elección del Comité del Medio Ambiente y Seguridad. 9. Presentación informe de Administración periodo 2021 10. Presentación informe de Comité de Convivencia periodo 2021 11. Presentación informe de Comité de Medio Ambiente. periodo 2021 12. Presentación y aprobación Estados Financieros: Vigencia anterior 1° de enero a diciembre 31 de 2021 13. Presentación y aprobación Proyecto Presupuesto presente: Vigencia 1° de enero a diciembre 31 de 2022 14. Presentación y aprobación Proyectos de Inversión. 15. Proposiciones y varios: Propuestas enviadas con anterioridad.

DESARROLLO DEL ORDEN DEL DIA PROPUESTO Una vez registrados los asistentes, se realiza la verificación del quórum y se determina que está el quórum establecido para dar inicio a la asamblea

3. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA El administrador somete a consideración el orden del día propuesto y la asamblea lo Aprueba.".

De igual modo, dentro del contenido del acta de la asamblea mencionada, en el punto 12, relacionado con la presentación y aprobación de los estados financieros, se consigna en ella la rendición de un informe de la abogada LUZ URREGO, en los siguientes términos (archivo 011, folios 50 y 51):

"Se da lectura al informe de la abogada Luz Urrego quien socializa el informe del proceso que se está llevando a cabo con relación a la casa 7, se procede a aclarar dudas al respecto, y pone a disposición de la asamblea si se reversa el acuerdo al que se había llegado en vista de dicho incumplimiento.

Anexo: Reporte de la abogada LUZ URREGO: lectura del reporte del abogado CASA 7 FARALLONES DE VERDE ALFAGUARA CARLOS ALBERTO MELO MORA Juzgado 7 Civil Municipal de Cali hoy Juzgado 3 Civil Municipal de Ejecución de Cali - Radicación No. 2013-00137 o El cobro ejecutivo se encuentra garantizado con la misma casa 7 del Conjunto, por encontrarse embargado y secuestrado y avaluado el inmueble. o El 21/10/2021 se presentó avalúo del inmueble en $197.143.500. o El próximo trámite en el proceso es solicitar el remate del inmueble, lo que se hará una vez se defina por parte de la Asamblea si se reversa lo aprobado en la Asamblea realizada el 23 se marzo de 2019 en relación a la rebaja de intereses, ante el incumplimiento a lo aprobado en

Asamblea y aceptado en ella por el deudor propietario de la casa 7, señor CARLOS ALBERTO MELO, por cuanto arrastra mora mensualmente superior a $2.000.000 y solamente se han abonado de los honorarios a la abogada la suma de $618.960 más IVA, pago que realizó el Conjunto y le fue aplicado contablemente al propietario de la casa. o El 13/08/19 Puse en conocimiento del Juzgado el acuerdo aprobado en Asamblea al propietario de la Casa 7 y también del incumplimiento el 15 de noviembre de 2019. o Debido al incumplimiento del deudor a lo aprobado a su favor en la Asamblea de Copropietarios del año 2019, debidamente auto y que una vez se cumpliera con el acuerdo, se solicitaría la terminación del proceso. o Actualmente se me adeudan los restantes honorarios, que deben ser tasados sobre los abonos realizados por el deudor desde que se realizó la Asamblea hasta la fecha, solo se han abonado honorarios por $618.960 más IVA de $117.602 liquidados sobre abonos de $4.126.400 al 15%. Lo anterior, por cuanto el proceso ha continuado al nunca encontrarse al día el deudor con las cuotas de administración y los honorarios de la abogada, que deben seguirse liquidando al 20%, ya que en la factura se hizo una concesión o rebaja del 5% sobre el valor abonado, lo que estoy dispuesta a mantener, obedeciendo a lo aprobado en Asamblea de la cual hizo parte el señor MELO. o NOTA: La Asamblea de copropietarios 2022, debe resolver si ante el incumplimiento de lo aprobado en Asamblea General Ordinaria de Copropietarios del Conjunto, celebrada el 23 de marzo de 2019, se declara incumplido el acuerdo y se decida reversar contablemente lo descuentos hechos, para cobrarle al señor CARLOS ALBERTO MELO, propietario de la Casa 7, la totalidad de los intereses de mora que habían sido objeto de rebaja o condonación. o Una vez hechos los ajustes contables, si ello es necesario, solicito se me informen los saldos, para actualizar la liquidación del crédito y solicitar fecha para el remate. o Informo que, la queja disciplinaria presentada en mi contra por el Señor CARLOS ALBERTO MELO, falló a mi favor.

Se procede a plantear inquietudes y alternativas relacionadas al predio en cuestión, ante lo cual el administrador hace una contextualización de lo que ha sido el proceso de los últimos años y cómo ha evolucionado la situación.

El representante de la casa 68 Fernando Ramírez hace un llamado a tomar medidas para no seguir afectando las finanzas y tener que recurrir incluso a cuotas extras como consecuencia de condonar intereses y dejar de captar recursos que están presupuestados. Se resalta que el propietario durante 10 años ha cargado una mora y no ha logrado estar al día, además, de que ha realizado acuerdos y no les ha dado cumplimiento.

Continúa deliberación al respecto donde se plantean alternativas de solución.

Se somete a consideración la propuesta de dar por incumplido el acuerdo pactado en la asamblea del 23 de marzo de 2019 al propietario de la casa 7: Señor Carlos Alberto Melo; al menos que, hasta el 30 de mayo de 2022 cancele todo lo adeudado. Si se incumple, se le hará el cobro de lo condonado en la asamblea celebrada el 23 de marzo de 2019, perdiendo los beneficios otorgados; una vez han votado uno a uno los asambleístas: 67 casas votaron de 92, de las cuales 53 por el sí, 8 por el no, 6 en blanco, concluyendo que la propuesta es aprobada.".

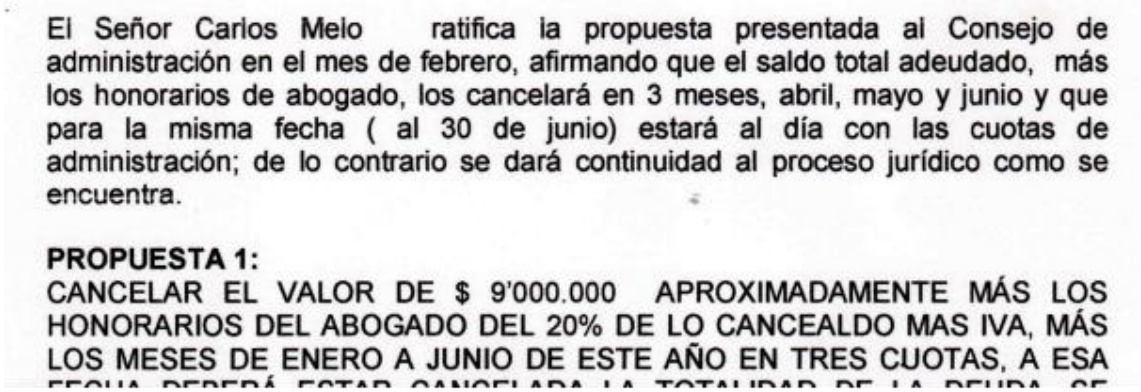
Conforme a la anterior prueba documental incorporada al proceso, se verifica claramente el hecho de que en la convocatoria de la asamblea llevada a cabo el 2/04/2022, remitida previamente a los copropietarios el 17 de marzo de 2022, no se incluyó dentro del orden del día, el informe a rendir por la citada profesional del derecho, el cual alude a la exposición de casos de cobro de cartera de la copropiedad, incluyendo la unidad privada 7 de propiedad del demandante; igualmente, en el desarrollo de la audiencia en comento, no se incluyó aquel informe como punto del orden del día a tratar, ni se sometió a consideración de los asistentes la modificación de ese orden para incluir aquella cuestión, pues el orden sometido y aprobado es el mismo de la convocatoria en donde tampoco aparece ese punto para ser discutido en la asamblea referida.

Aquella situación, si resulta atentatoria de las reglas superiores previstas en los arts. 39-parágrafo 1o y 47 de la ley 675 de 2001, relacionadas con la convocatoria a reuniones de la asamblea y del contenido del acta, por cuanto solo los temas de la convocatoria son los que se deben abordar en la reunión, a no ser que se modifique aquel orden en la fecha del acto, cuestión que aquí tampoco ocurrió como acaba de verse, amén que se evidencia que se trató de un punto de amplia discusión de la asamblea, por lo que era menester que fuera advertido previamente a los copropietarios que se iba a tratar como uno de los temas en ella.

Lo concerniente a que aquel informe se rindió dentro de uno de los puntos que conformó el orden del día, objeto de la convocatoria y aprobado en la asamblea (punto 12), no cambia el resultado, ya que el tema allí abordado dentro de ese punto en particular, no alteró el contenido de los estados financieros aprobado sobre la vigencia 2021, que era el tema que conforma ese punto, puesto que constancia alguna sobre la ocurrencia de un hecho de esa naturaleza no aparece relacionado en el acta de la asamblea, y por el contrario, se repite, es aprobado conforme fue presentado a los copropietarios; sumado a lo anterior, el contenido de ese informe de la abogada, relacionado con la cartera vencida de la copropiedad, implicaba en el fondo la modificación de una decisión de la asamblea general de propietarios efectuada en el año 2019, y como efectivamente su autora así lo propuso a los copropietarios en la asamblea posterior del 2022, por lo que era menester que se incluyera como un punto independiente del orden del día, se itera, ya fuera en la convocatoria previa a la asamblea, o por proposición y aprobación de los propietarios en el día de la realización de este último acto social, alterar el orden del día establecido previamente en la convocatoria y dada su trascendencia, como acaba de verse.

De otro lado, el demandado aporta al contestar la demanda, una copia de la asamblea general ordinaria de propietarios del mismo conjunto residencial FARALLONES DE VERDE ALFAGUARA, celebrada el 23 de marzo de 2019 (archivo 011, folios 21-43), en la que se constata el hecho de que se aprueba dicha propuesta relacionada con el pago de la obligación pendiente del propietario de la casa 7, señor CARLOS MELO, ya que es la que ahora en la asamblea posterior del 02/04/2022, se modifica en su contenido, a partir se repite de aquel informe rendido por la abogada.

En efecto, en la imagen del archivo 011, folio 30, aparece lo siguiente



El Señor Carlos Melo ratifica la propuesta presentada al Consejo de administración en el mes de febrero, afirmando que el saldo total adeudado, más los honorarios de abogado, los cancelará en 3 meses, abril, mayo y junio y que para la misma fecha (al 30 de junio) estará al día con las cuotas de administración; de lo contrario se dará continuidad al proceso jurídico como se encuentra.

PROPUESTA 1:
CANCELAR EL VALOR DE $ 9'000.000 APROXIMADAMENTE MÁS LOS HONORARIOS DEL ABOGADO DEL 20% DE LO CANCEALDO MAS IVA, MÁS LOS MESES DE ENERO A JUNIO DE ESTE AÑO EN TRES CUOTAS, A ESA

En ese orden de ideas, la propuesta sobre esa cuestión que es finalmente aprobada en la asamblea de copropietarios del mes de abril de 2022, comporta de igual modo, y de manera clara, una afectación de los intereses del propietario de la unidad privada 7 del condominio, por una decisión de la asamblea de copropietarios, en la que adicionalmente aquel no participó, conforme se indicó atrás, y según se puede verificar de la revisión de la lista de asistentes a ese acto social, en la que se anotó sobre su inasistencia (archivo 011, folio 9); de ahí que, como esa decisión comporta una modificación a otra decisión anterior de la misma asamblea de copropietarios, en la que le estableció unas reglas de juego específicas para el pago de la obligación insoluta a su cargo, era menester incluso que para abordar su discusión y adoptar una decisión que la modificara en su contenido, se requería oír antes a aquel propietario afectado en protección de sus derechos fundamentales, especialmente, el debido proceso y defensa, y contrario a lo que si aconteció en la mencionada asamblea del año 2019, en la que se observa el hecho de que este copropietario afectado intervino activamente, inclusive, en la confección de esa propuesta que es finalmente aprobada en dicha asamblea de propietarios (2019).

Recapitulando lo anotado, esa decisión cuestionada si quebranta el ordenamiento jurídico, debido a que no solo aparece irregularmente aprobada,

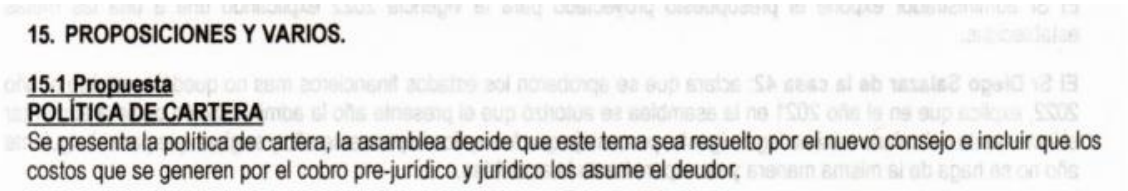
sino también porque su contenido resulta incompatible con la legislación, incluso con garantías fundamentales como el derecho de defensa y el debido proceso por parte de la comunidad a uno de sus miembros (art. 29 C.P).

5. Punto aprobado sobre política de cartera a efecto de que sea tratado y definido por el consejo de administración de la copropiedad.

Se cuestiona porque su votación debió reflejar los porcentajes de coeficiente de propiedad de los copropietarios que la votaron; de igual modo, alega el demandante que la asamblea general de propietarios no está facultada para determinar el cobro de honorarios en el proceso de ejecución a los deudores, lo cual debe provenir de un acuerdo de las partes o decisión de un juez.

Revisado el contenido del acta de la asamblea del 02/04/2022, se encuentra el hecho de que ese punto se aborda en el enlistado como numeral 15 del orden del día, denominado proposiciones y varios, por lo que al no estar definido en concreto en la convocatoria del 17 de marzo de esa misma calenda, se entiende que es incluido ya en el desarrollo de la asamblea y como ocurre con otros temas allí desarrollados (punto 15); en lo tocante a esa propuesta en particular, en el acta aparece abordada y aprobada en los siguientes términos:

- Imagen archivo 011, folio 53:
-



15. PROPOSICIONES Y VARIOS.

15.1 Propuesta
POLÍTICA DE CARTERA
Se presenta la política de cartera, la asamblea decide que este tema sea resuelto por el nuevo consejo e incluir que los costos que se generen por el cobro pre-jurídico y jurídico los asume el deudor.

En lo tocante a que esa decisión, exija la aplicación de coeficiente de propiedad y demás aspectos, no es de recibo puesto que no alude tampoco a una erogación económica para los propietarios en general, por lo que simplemente se exige la aprobación por la mayoría requerida (voto de cada unidad privada y 50% mas 1), como aquí ocurrió, y ya se explicó además anteriormente.

Con relación a la cuestión alusiva a que la asamblea no puede regular lo referente al procedimiento de cobro pre-juridico o jurídico, incluido el cobro de honorarios, por tratarse de un asunto ajeno a sus funciones, debe señalarse que, la asamblea general de propietarios constituye el máximo órgano de dirección de la persona jurídica que conforma la propiedad horizontal, conforme lo dispone el art. 38 de la ley 675 de 2001, y sus funciones, las regula el art. 38 de la Ley 675 de 2001, así:

"ARTÍCULO 38. NATURALEZA Y FUNCIONES. *La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:*

1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados, y fijarle su remuneración.

2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador.

3. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para períodos de un año, en los edificios o conjuntos de uso residencial.

4. Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso.

5. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un año.

6. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal.

7. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común.

8. Decidir la reconstrucción del edificio o conjunto, de conformidad con lo previsto en la presente ley.

9. Decidir, salvo en el caso que corresponda al consejo de administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

10.Aprobar la disolución y liquidación de la persona Jurídica.

11. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la presente ley.

12. Las demás funciones fijadas en esta ley, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal.

***PARÁGRAFO.** La asamblea general podrá delegar en el Consejo de Administración, cuando exista, las funciones indicadas en el numeral 3 del presente artículo.".*

De conformidad con la anterior disposición, dentro de las variadas funciones de la asamblea general de propietarios, se entiende incluido lo referente al establecimiento del procedimiento en general del cobro interno de las acreencias generadas por las expensas comunes y gastos de administración de la propiedad horizontal, a cargo de los propietarios de las unidades privadas, que incumplan

aquella obligación que es además de carácter legal (arts. 25-3 y 29 de la ley 675 de 2001), y que está a cargo de la comunidad, a través de sus órganos de administración su debido y oportuno recaudo; de ahí que, se entiende que puede incluirse entonces una regulación sobre aspectos de la exigencia de cobro de honorarios por servicios profesionales del abogado que participe del proceso de cobro respectivos de las expensas comunes, como también de otros gastos que genere dicha cobranza, ya sea previo o al interior del proceso ejecutivo que se adelante con ese fin, dado que el manejo de la cartera vencida es un tema relacionado indefectiblemente con el estado financiero y el presupuesto de la copropiedad, funciones esenciales se repite asignadas a la asamblea general de propietarios.

Sin embargo, diferente es, y como aquí acontece, que se delegue esa función de los copropietarios en el consejo de administración, puesto que la citada disposición solo permite la delegación para asuntos relacionados con el comité de convivencia, lo cual no corresponde a la delegación que se hizo por parte de la asamblea para abordar y decidir sobre costos del cobro pre-jurídico y jurídico.

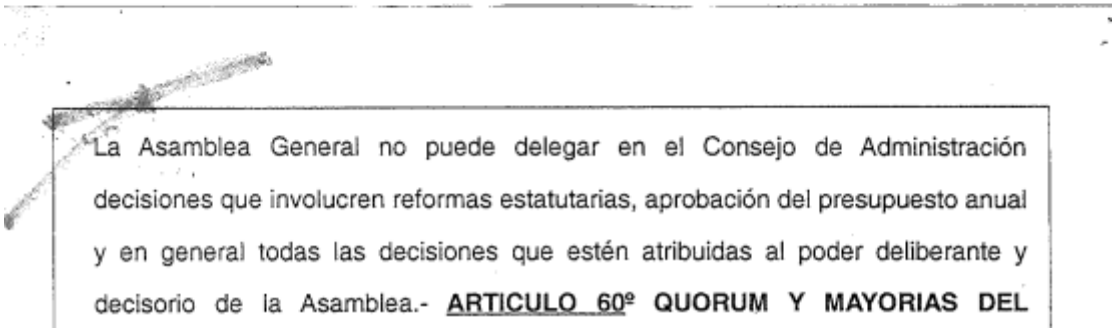
Adicionalmente, si se revisa el reglamento de propiedad horizontal, en sus artículos 47 y 59, relacionados con las funciones de la asamblea general de propietarios y del consejo de administración, respecto de este último órgano de administración no se contempla esa facultad de delegación de la asamblea de copropietarios al consejo de administración, pues incluso en esta última regla, consagra una clara limitación en la facultad de delegación de funciones en cabeza del consejo de administración, y relacionadas éstas con las funciones propias de la asamblea, que es el caso que nos ocupa (manejo financiero):

- Imagen archivo 011, folios 135-136:

propiedad horizontal y de las decisiones de la Asamblea General. **PARAGRAFO:**

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL . NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

- 71 -



La Asamblea General no puede delegar en el Consejo de Administración decisiones que involucren reformas estatutarias, aprobación del presupuesto anual y en general todas las decisiones que estén atribuidas al poder deliberante y decisorio de la Asamblea.- **ARTICULO 60º QUORUM Y MAYORIAS DEL**

Por consiguiente, aquella delegación si resulta ilegal su adopción, amén que resulta incompatible con su propia regulación interna.

CONCLUSIÓN

En ese orden de ideas, debe señalarse que, respecto a las pretensiones formuladas en la demanda, acerca de declarar nulas las decisiones adoptadas en la asamblea de propietarios del conjunto residencial FARALLONES DE VERDE ALFAGUARA-P.H, celebrada el 2 de abril de 2022, y contenidas en los puntos 1, 2, 3, 6, 7, 8, 12, incluido lo referido a la aprobación de los estados financieros, 13 y 15.1, solo sale avante las peticiones concernientes a los puntos 12, y dentro de ello, igualmente, únicamente la siguiente decisión aprobada dentro de aquel punto en concreto:

“Se somete a consideración la propuesta de dar por incumplido el acuerdo pactado en la asamblea del 23 de marzo de 2019 al propietario de la casa 7: Señor Carlos Alberto Melo; al menos que, hasta el 30 de mayo de 2022 cancele todo lo adeudado. Si se incumple, se le hará el cobro de lo condonado en la asamblea celebrada el 23 de marzo de 2019, perdiendo los beneficios otorgados; una vez han votado uno a uno los asambleístas: 67 casas votaron de 92, de las

cuales 53 por el sí, 8 por el no, 6 en blanco, concluyendo que la propuesta es aprobada.".

De igual talante, se declarará la nulidad de la decisión contenida en el punto 15.1 sobre política de cartera.

Las restantes decisiones cuestionadas conservarán su validez y eficacia jurídica, por los motivos anteriormente señalados.

En lo referido a la excepción de mérito alegada por la pasiva, la cual no se denominó, pero se sustenta fácticamente en que un cursa un proceso 2022-172, con identidad de sujetos, objeto y causa; igualmente, allí se menciona que la Ley 675 de 2001, no consagra sanción por no reunirse la asamblea de copropietarios antes del 31 de marzo de cada vigencia, amén que si no es convocada si puede reunirse por derecho propio.

Respecto a ese alegato exceptivo que debe referirse en todo caso el despacho en la sentencia por haberse alegado un hecho exceptivo (arts. 281 y 282 del CGP), debe indicarse que no resulta probada una cosa juzgada, en los términos del art. 303 del CGP, pues el asunto judicial que menciona el accionado alude a este mismo proceso en mientes (2022-172), por lo que no hay manera de comparación sobre la configuración de los elementos esenciales de aquel instituto jurídico (identidad de sujeto, objeto y causa); y, con referencia al otro motivo expuesto, el análisis efectuado por el despacho descartó de tajo la extemporaneidad en la data de celebración de la referida asamblea general ordinaria de copropietarios, por lo que con referencia a ese hecho exceptivo, si prospera aquella defensa, puesto que lo pretendido en la demanda buscaba de entrada despojar de efectos jurídicos la totalidad de la asamblea anual ordinaria del año 2022 y por resultar extemporánea en su realización, lo cual no resultó probado o salió avante.

Finalmente, se condenará en costas procesales parciales al demandado por la prosperidad en ese mismo sentido de la demanda (art. 365-5 CGP).

DECISIÓN

Por lo anteriormente expuesto el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

1. DECLARAR PROBADA la excepción de mérito alegada por la parte demandada, con referencia solamente al hecho de que la asamblea general anual ordinaria de propietarios del conjunto residencial FARALLONES DE

VERDE ALFAGUARA, efectuada el 2 de abril de 2022, no resulta extemporánea en su realización, y según lo considerado anteriormente.

2. DECLARAR nulo el acto de asamblea del CONDOMINIO FARALLONES DE VERDE ALFAGUARA, de fecha 2 de abril de 2022, en el punto 12, pero únicamente en la decisión aprobada dentro de aquel punto siguiente:

"Se somete a consideración la propuesta de dar por incumplido el acuerdo pactado en la asamblea del 23 de marzo de 2019 al propietario de la casa 7: Señor Carlos Alberto Melo; al menos que, hasta el 30 de mayo de 2022 cancele todo lo adeudado. Si se incumple, se le hará el cobro de lo condonado en la asamblea celebrada el 23 de marzo de 2019, perdiendo los beneficios otorgados; una vez han votado uno a uno los asambleístas: 67 casas votaron de 92, de las cuales 53 por el sí, 8 por el no, 6 en blanco, concluyendo que la propuesta es aprobada.".

3. DECLARAR nulo el acto de asamblea del CONDOMINIO FARALLONES DE VERDE ALFAGUARA, de fecha 2 de abril de 2022, en el punto 15.1 sobre política de cartera.

4. NEGAR las demás pretensiones de la demanda.

5. CONDENAR en costas procesales parciales a la parte demandada. Para tal efecto se inclúyase como agencias en derecho una suma equivalente al 1 SMLMV (ACUERDO No. PSAA16-10554 de 2016, art. 5º, procesos declarativos de mayor cuantía sin pretensiones pecuniarias).

NOTIFÌQUESE y CÙMPLASE

El Juez,

ANDRÉS JOSÉ SOSSA RESTREPO

Juzgado 1º Civil del Circuito
Secretaría
Cali, 07 DE JULIO 2023

Notificado por anotación en el estado No.114
De esta misma fecha

Guillermo Valdés Fernández
Secretario