

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

PROCESO : VERBAL IMPUGNACION ACTOS DE ASAMBLEA.
DEMANDANTES : MARTHA CECILIA CADENA CASTILLO
AMPARO SANCHEZ QUINTERO
CAROL TATIANA DIAZ CAMACHO.
DEMANDADOS : UNIDAD RESIDENCIAL KIMAYU PH.
RADICACION : 760013103001-2022-00031-00.

SENTENCIA ESCRITA N° 025

Santiago de Cali, cuatro (04) de septiembre de dos mil veintitrés (2023).

Procede el Despacho a proferir sentencia escrita de primera instancia dentro del proceso de la referencia, previo anuncio del sentido del fallo en audiencia oral efectuada el día 31 de agosto último, y con fundamento en lo dispuesto en el numeral 5° del artículo 373 del Código General del Proceso.

I.- ANTECEDENTES.

1. Los señores MARTHA CECILIA CADENA CASTILLO, AMPARO SANCHEZ QUINTERO y CAROL TATIANA DIAZ CAMACHO, demandan para que previo el trámite de un proceso Verbal Impugnación De Actas De Asamblea, con citación de la UNIDAD RESIDENCIAL KIMAYU PROPIEDAD HORIZONTAL, a través de su representante legal, para que en sentencia definitiva se hagan las siguientes o semejantes declaraciones:

1.1 Declarar que la ASAMBLEA DESARROLLADA EN LA UNIDAD RESIDENCIA KIMAYU – PROPIEDAD HORIZONTAL. EL DIA 04 DE DICIEMBRE DE 2021, ES UNA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA, y no como se denominó en su convocatoria y acta, como “ASAMBLEA SEGUNDA ORDINARIA DE PROPIETARIOS UNIDAD RESIDENCIAL KIMAYU. Realizada el día 04 DE DICIEMBRE DE 2021, respecto a los siguientes actos:

- ✓ REVOCATORIA ACTUAL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.
- ✓ NOMBRAMIENTO CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.
- ✓ RATIFICACIÓN COMO ADMINISTRADORA DE GLORIA AMPARO WARNER VELEZ.

1.2 En concordancia con lo anterior, se ordene a la UNIDAD RESIDENCIAL KIMAYU P.H., para que, a través de su representante legal, legitimado ante la SECRETARIA DE SEGURIDAD Y JUSTICIA DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI, convoque a ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS,

para que públicamente reconozcan Las actuaciones del CONSEJO DE ADMINISTRACION, dentro del periodo 2021al 2022. Y La validez de las decisiones en derecho tomadas por el CONSEJO DE ADMINISTRACION, manteniendo en firme, los siguientes actos:

- ✓ LA REORGANIZACION INTERNA DEL CONSEJO – Según acta No. 07 de fecha 23 de octubre de 2021.
- ✓ LA TERMINACION DEL CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS COMO ADMINISTRADORA Y REPRESENTANTE LEGAL DE LA SRA. GLORIA AMPARO WARNER VELEZ. - Según acta No. 08 de fecha 06 de noviembre de 2021.
- ✓ LA ELECCION Y NOMBRAMIENTO DEL SEÑOR JAIRO GIRALDO SALINAS, COMO ADMINISTRADOR Y REPRESENTANTE LEGAL DE LA UNIDAD – Según acta No. 09 de fecha 20 de noviembre de 2021.

2. La solicitud se fundamenta en los hechos esenciales siguientes:

2.1.- El 23 de febrero de 2021, la administración convoco a los propietarios a la ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS, de conformidad con lo Reglado en la Ley 675 del 2001 y el Estatuto interno de propiedad Horizontal. El día 20 de marzo de 2021 se llevó a cabo ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS; asamblea que conto con un Quorum inicial de 64.336%. y finaliza con un 73.215%, en la cual fue elegido el nuevo Consejo de administración, integrado por cinco (5) propietarios, señores - DIDER GUERRERO – APT0 204 A, ELDER PIEDRAHITA – APTO 403 A, LUIS FERNANDO ECHEVERRY – APTO 402 A, OSCAR SOLARTE APTO 303 C; y TATIANA DIAZ APTO 205 A

2.2.-. El día 23 de octubre de 2021, el CONSEJO DE ADMINISTRACION, se reúne con el fin de socializar la renuncia de sus integrantes, atendiendo a lo contemplado en la ley 675 de 2001, realiza la reorganización para que quede tres principales y un suplente, lo cual queda consignado en el ACTA No. 07.

El Consejo de administración, teniendo en cuenta las dificultades y el incumplimiento de las funciones como administradora de la unidad que se estaban presentando por parte de la Señora GLORIA AMPARO WAGNER VÉLEZ, y en vista de que no había dado respuesta a las múltiples solicitudes de información de su gestión, realizó reunión extraordinaria el día 06 de noviembre de 2021 para discutir los siguientes puntos:

- ✓ Evaluación y decisión de la continuidad de la Administradora de la Copropiedad Señora Gloria Amparo Wagner Vélez....

Reunión en la cual se constata que la Señora GLORIA AMPARO WAGNER VÉLEZ, no se estaba acogiendo a la normatividad legal, ni al estatuto interno de la propiedad, para su dirección y manejo, lo que se evidencio en los siguientes actos:

- ✓ PUBLICIDAD EXTEMPORANEA DE ACTA DE ASAMBLEA.

- ✓ NO CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS ESENCIALES PARA LA CONTRATACION DE PROFESIONALES (CONTADOR, REVISOR FISCAL, ADMINISTRADOR, SERVICIO DE VIGILANCIA Y ASEO).
- ✓ NO REPORTE DE ESTADO DE CARTERA VENCIDA, NI DE GESTION PARA SU RECUPERACION, NI CONCILIACION DE PARTIDAS PENDIENTE POR APLICAR.
- ✓ DELEGACION DE CARGO DE ADMINISTRACION EN TERCERO, SIN PREVIO AVISO FORMAL Y AUTORIZACION DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION.

Como se evidencia en pantallazo de WHATSAPP del 15 de junio de 2021, que

remitió al GRUPO DE CONSEJO DE KIMAYU, situaciones estas que llevaron a que el CONSEJO DE ADMINISTRACION, facultados por la ley y los estatutos, tomara la decisión de dar por TERMINADO el contrato de administración a partir del día 30 de noviembre de 2021.

2.3.- EI CONSEJO DE ADMINISTRACION, teniendo como precedente que ni los contratos, ni la información en portería contienen la dirección de correspondencia de la señora GLORIA AMPARO WARNER LOPEZ, y en vista de su falta de presencialidad, para hacer la entrega personal de la comunicación fechada el 13 de Noviembre de 2021, en la que se le informa LA TERMINACION DE SU CONTRATO CON LA UNIDAD COMO ADMINISTRADORA, se remite vía correo certificado por parte de integrante del CONSEJO DE ADMINISTRACION, dicha comunicación, llega a la portería de la Unidad residencia KIMAYU, el día 18 de Noviembre de 2021, donde la recibe el portero señor YOVANNY ANTONIO BOLIVAR VASQUEZ, quien se comunica telefónicamente de manera inmediata, con la señora GLORIA AMPARO WARNER LOPEZ, quien autoriza abra el sobre y le notifique su contenido, hecho que se consignó en la BITACORA DE VIGILANCIA, a las 13:12 minutos del día 18 de noviembre de 2021.

2.4.- Con fecha 20 de noviembre de 2021, EI CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, realizo reunión para revisar las hojas de vida de los candidatos al cargo de ADMINISTRADOR DE LA UNIDAD, en la cual previo al estudio, se aprobó y contrato al señor JAIRO GIRALDO SALINAS, identificado con la cedula de ciudadanía No..14.880.779, desde el 01 de diciembre de 2021 y hasta el 31 de marzo de 2022. Termino que buscaba su presentación y ratificación ante la asamblea ordinaria de propietarios que por ley se realiza antes del 31 de marzo de cada año. El 26 de noviembre de 2021, se remite comunicación escrita a la señora GLORIA AMPARO WARNER LOPEZ, en la cual se le solicita realice la entrega formar de la información contable y localización de libros y soportes de la gestión actual y de las anteriores vigencias, proponiendo como fecha perentoria 30 de noviembre de 2021

2.5.-. El día 01 de diciembre de 2021, se radico ante la SECRETARIA DE SEGURIDAD Y JUSTICIA DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI, la documentación requerida por la ley, para solicitar la inscripción del señor JAIRO GIRALDO SALINAS, identificado con la cedula de ciudadanía No.14.880.779, desde el 01 de diciembre de 2021 y hasta el 31 de marzo de 2022. Como nuevo

administrador y representante legal de la UNIDAD RESIDENCIA KIMAYU – P.H. El día 02 de diciembre de 2021, en cabeza del presidente del consejo de administración, señor LUIS. H. ECHEVERRY, y el actual administrador señor JAIRO GIRALDO SALINAS, envían comunicación escrita a los propietarios de la unidad, donde exponen los motivos por los cuales, se considera que debe cancelarse la asamblea convocada para el 04 de diciembre de 2021, a costa y riesgo de ser impugnada, por no cumplir con el lleno de los requisitos de ley. El día 04 DE DICIEMBRE DE 2021, Se realizó en la unidad lo que ellos denominaron en la convocatoria y acta “ASAMBLEA SEGUNDA ORDINARIA DE PROPIETARIOS UNIDAD RESIDENCIAL KIMAYU”, la que, en realidad, de conformidad con la ley 675 de 2001. Se tendrá que denominar “ASAMBLEA EXTRAORDINARIA”,

2.6.- Como también dentro de la asamblea, la revisora fiscal señora CIELO SUAREZ, informo que radico bajo el Numero 20214173010293714-2, el día 03 de diciembre de 2021, Derecho de Petición ante la Secretaria de Gobierno de Cali, solicitando no expedir ninguna certificación ante tanto no se definiera en dicha asamblea, la situación del administrador. El día 12 de diciembre de 2021, la Secretaria de Gobierno, en cabeza del técnico operativo señor LUIS FERNANDO MARTINEZ MORA, dar respuesta al oficio radicado el día 03 de diciembre de 2021, indicando textualmente, lo siguiente:

- ✓ ***“Esta oficina no le es posible intervenir en la situación que usted relata, toda vez que la competencia delegada por el alcalde municipal a la secretaria de seguridad y justicia, se refiere a la consagrada en el artículo 8 de la ley 675 de 2001, es decir, Únicamente de inscripción y certificación de la persona jurídica sometida a propiedad horizontal, sus administradores y revisores fiscales, resultando improcedente intervenir en asuntos que ocurren al interior de la unidad residencial”***

2.7.- Mediante Resolución No. 41610107101407 del 17 de diciembre de 2021, la Secretaria de Seguridad y Justicia del municipio de Santiago de Cali, en ejercicio de sus atribuciones legales, resuelve inscribir a el señor JAIRO GIRALDO SALINAS, identificado con la cedula de ciudadanía NO.14.880.779 de Buga, en calidad de administrador y representante legal de la personería jurídica denominada “UNIDAD RESIDENCIAL KIMAYU- P.H.”, ubicada en la calle 2 B No. 66 – 56 de la actual nomenclatura de Cali, por reunir los requisitos exigidos por la Ley. El señor JAIRO GIRALDO SALINAS, en su calidad de administrador y representante legal de la unidad, elevo Petición Especial a la secretaria de gobierno de Cali, con el fin de obtener copia y respuesta de fondo de lo precitado en el numeral DECIMO SEPTIMO, con el fin de aportar en este proceso.

SUSTENTO JURIDICO DE LA IMPUGNACION

1. ASAMBLEA SEGUNDA ORDINARIA DE PROPIETARIOS DE LA UNIDAD RESIDENCIAL KIMAYU DEL 04 DE DICIEMBRE DE 2021. En consideración a la convocatoria de esta asamblea, presunta SEGUNDA ORDINARIA DE PROPIETARIOS DE LA UNIDAD RESIDENCIAL KIMAYU PROPIEDAD HORIZONTAL, se denota una serie de falacias o inconsistencia que de conformidad con los presupuestos exigidos en la ley 675 de 2001, no se

enmarcan con veracidad, y exigen una vigilancia extrema por parte de la jurisdicción ordinaria, buscando subsanar o retrotraer al estado original, actuaciones que pueda perjudicar la copropiedad. Validándose incluso, que es una persona la que convoca “REVISORA FISCAL”, quien esta investida de unas facultades, y es otra persona “GLORIA AMPARO WARNER LOPEZ” en calidad de administradora quien suscribe y firma dicha convocatoria.

Teniendo en cuenta lo que la parte demandante, puede demostrar en el trasegar de tiempo las actuaciones que fueron realizadas por consejo de administración, presuntamente destituido de manera ilegítima, se procede a sustentar este proceso de impugnación, en relación a los siguientes actos:

1. REVOCATORIA ACTUAL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

Dentro del acto contenido en el numeral quinto de la asamblea realizada el 04 de diciembre de 2021, se manifiesta la existencia de presuntas irregularidades cometidas por los miembros del consejo de administración elegido por unanimidad y con el lleno de requisitos en la ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS, efectuada el 20 de Marzo de 2021, solo a partir de los dichos del consejo señor DIDIER , quien pertenecía al consejo, y reunión en mes de octubre de 2021, todo sin que se allegaran pruebas, y sin cumplir con los postulados sustanciales del debido proceso, presunción de inocencia, buena fe, derecho a la defensa, derecho de contradicción entre otros a los que tiene derecho el CONSEJO ILEGITIMAMENTE DESTITUIDO. Igualmente se replica, lo mencionado por el señor SILVIO AGUDELO, quien indica que es abogado, experto en seguros y propiedad horizontal, quien, manifestó: “...Que el consejo es acéfalo y pide la lectura del artículo 53 de la ley 675 de 2001.

2.9.- Es decir, que la decisión tomada por la asamblea, REVOCANDO Y DESTITUYENDO AL CONSEJO DE ADMINISTRACION LEGALMENTE ELIGIDO PARA EL PERIODO 2021-2022, está en contravía a los postulados legales, violando derechos fundamentales, dado que procedieron sin fundamento legal, ni haber dado la oportunidad de defensa a los revocados, ni haberse deliberado sobre la responsabilidad y gestión efectiva de estos.

✓ NOMBRAMIENTO CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

Este nombramiento, no puede tomarse como válido, toda vez que está viciado de falta de legalidad, y que adicionalmente dentro del acta de la asamblea no se demostró prueba documental o testimonial contundente que respaldara la revocatoria y destitución del consejo de administración investido de legitimidad.

✓ RATIFICACIÓN COMO ADMINISTRADORA DE GLORIA AMPARO WARNER VELEZ.

En relación a la ratificación de la señora GLORIA AMPARO WARNER VELEZ, como administradora y representante legal de la unidad, es importante indicar el siguiente:

- ✓ Su contrato de prestación de servicios, fue terminado en debida forma y por justa causa, por medio de decisión tomada por el consejo de administración, en sesión investida de legalidad el día 06 de noviembre de 2021, tal como consta en el acta No. 08.
- ✓ b. Terminación que se hizo efectiva a partir del 30 de noviembre de 2021.
- ✓ c. Bajo la existencia del consejo de administración y en ejercicio de sus funciones, se nombró previamente y de manera temporal al señor JAIRO GIRALDO SALINAS, por medio del acta No. 09, de fecha 20 de noviembre de 2021, para el periodo del 01 de diciembre de 2021 al 31 de marzo de 2022.
- ✓ d. Dicha ratificación, no fue objeto del orden del día de la convocatoria.
- ✓ e. Tampoco se evidencia en el acta de esta asamblea, el que se hubiera realizado una modificación aprobada al orden del día, y si así evidenciara, la inclusión de este nuevo punto de discusión, estaría investido de ilegalidad, por tratarse en realidad de una "ASAMBLEA EXTRAORDINARIA". Como señala el parágrafo 1 del artículo 39 de la ley 675 de 2001. Que "...En la misma no se podrán tratar decisiones sobre temas no previstos en esta" (Refiriéndose al orden del día).
- ✓ f. Así las cosas, se podrán incluir en la convocatoria, cuantos temas o puntos se consideren necesarios, por quien cite a la asamblea extraordinaria, sin embargo no procederá, en la convocatoria, incluir En el orden del día, el punto denominado "PROPOSICIONES Y VARIOS", siendo este una excepción que desarrollara en la asamblea extraordinaria que deberá ser citada previamente con el sustento y argumentación de urgencia y continuidad de temas no tratados en la asamblea general ordinaria obligatoria, por falta quorum o por decisión de la asamblea.
- ✓ g. En consecuencia, la ratificación de la señora GLORIA AMPARO WARNER VELEZ, como administradora y representante legal de la unidad, dentro del punto de "PROPOSICIONES Y VARIOS", es a todas luces improcedente, pues no se puede ratificar a una persona, que ya no ocupa el cargo en mención.

En relación al QUORUM para la aprobación de los actos anteriores, es importante indicar que de acuerdo con el acta de asamblea del 04 de diciembre de 2021, socializadas de manera extemporánea a través de correo electrónico el 06 de enero de 2022, no se evidencia que los mismo, hayan cumplido con Quorum necesario para su deliberación, toda vez que no se incluyen después de cada decisión el porcentaje de asistentes que sustente la decisión tomada bajo voto favorable de la mitad más uno, de los propietarios representados en la respectiva sesión. Es así que el no cumplimiento de Quorum, invalida cualquier decisión y provoca el cumplimiento de los estipulado en el Artículo 41 de la ley 675 de 2001. Ahora bien, respecto de las decisiones tomadas por el consejo de Administración del reorganizar el consejo, y de dar por terminado el contrato de prestaciones servicios a la señora administrador, decisión, todas estas tomadas de acuerdo a las normas legales y reglamentarias, que tiene el

carácter de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios y órganos de administración

II.- ACTUACION PROCESAL.

1. Luego de admitida la demanda mediante auto interlocutorio N° 346 de marzo 2022, se ordenó correr traslado de la demanda al demandado por el término de veinte (20) días, cuya notificación personal se hizo por mensaje de datos con fecha 05 de abril de 2022, de conformidad con lo establecido en la ley 2213 de junio 13 del 2022 (Archivo digital #18).

La entidad demandada UNIDAD RESIDENCIAL KIMAYU, contesta oportunamente la demanda y propone las siguientes excepciones de mérito:

- INEXISTENCIA DE LITIGIO POR INDEBIDA INTERPRETACIÓN DE LA NORMA PROCESAL.

- INEXISTENCIA DE LITIGIO POR INDEBIDA INTERPRETACIÓN DE LA LEY 675 2001 Y REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

- LEGALIDAD DE LA REUNIÓN ORDINARIA Y LA DECISIÓN DE REMOVER Y ELEGIR UN NUEVO CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

2. Es convocado por auto del 24 de enero de 2023, y modificado mediante proveído posterior del 29 de mayo de la misma calenda, el ingreso del proceso a su fase oral y mediante la realización de una audiencia única oral virtual, en los términos de los arts. 372 y 373 del CGP, la cual se desarrolla el día 31 de agosto último, la cual concluye en sus etapas procesales con el anuncio del sentido del fallo, con breve exposición de sus fundamentos y la indicación de sentencia escrita en la que se procederá entonces a desarrollar aquella motivación en los siguientes términos:

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, las accionantes han 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 de la UNIDAD RESIDENCIAL KIMAYU-PROPIEDAD HORIZONTAL, celebrada el día 4 de diciembre de 2021 y otras solicitudes.

Respecto a la verificación de la legitimación en la causa por activa, en la demanda se menciona un interés por resultar afectadas con las aludidas decisiones cuestionadas, aunado a indicar su calidad de propietarias sobre unidades privadas existentes dentro de aquel condominio, titularidad de dominio que resulta acreditada con los certificados de tradición aportados sobre los siguientes inmuebles: AMPARO SÁNCHEZ QUINTERO, apartamento 401, bloque A, matrícula inmobiliaria 370-251452, anotación No. 011; MARTHA CECILIA CADENA CASTILLO, apartamento 303, bloque C, matrícula inmobiliaria 370-251480, anotación No. 017 (derecho proindiviso); y, CAROL TATIANA DÍAZ, apartamento 205, bloque A, matrícula inmobiliaria 370-251446, anotación No. 014 (archivo 03, folios 7 a 15 y archivo 04, folios 3-8 respectivamente).

En cuanto a la legitimación en la causa por pasiva, es decir, que se trate de la persona jurídica de propiedad horizontal, de donde proviene aquellas decisiones cuestionadas, aparece acreditada su existencia mediante la escritura pública No. 2569 del 12/05/2015, elevada en la Notaría Séptima del Círculo de Cali, contentiva de una modificación al reglamento de propiedad horizontal de aquella unidad residencial (archivo 013-, folios 11-33), e inscrita esa personería jurídica de propiedad horizontal en la Gobernación del Valle del Cauca, según resolución No. 1438 del 10 de septiembre de 1990, acto que además aparece inscrito en la Alcaldía de Santiago de Cali, como lo puede verificar, entre otros, la lectura de la Resolución No. 4161.010.210.1407 de 2021 adjuntada con la demanda (archivo 03, folios 72-73).

3. PROBLEMA JURIDICO POR RESOLVER

El despacho encuentra como interrogantes por resolver, los siguientes:

1. Establecer si la asamblea general de propietarios del condominio KIMAYU, celebrada el 4 de diciembre de 2021, incluido lo referente a las decisiones allí aprobadas, fueron adoptadas de manera irregular, o su contenido vulnera el ordenamiento jurídico, con miras a declarar la nulidad de éstas, conforme lo pretendido por las actoras.

2. Definirse, en caso de que se configure o no una nulidad de aquel acto jurídico, si el despacho tiene competencia bajo el marco de la acción judicial impetrada por las demandantes, de pronunciarse sobre el contenido de las decisiones tomadas en la asamblea del mes de diciembre de 2021, y debido ello a que debe resolverse sobre las pretensiones sucesivas acumuladas en la demanda, alusivas a ordenar a la propiedad horizontal demandada, la convocatoria a una asamblea extraordinaria, con la finalidad de ratificar o convalidar unas actuaciones previas realizadas por el consejo de administración de aquella unidad residencial.

3.1. Precisiones conceptuales 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 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, o en su defecto, ejerza un control de legalidad sobre la decisión cuestionada, a efecto de verificar si 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.

Sobre su objeto, el art. 382 del CGP, dispone:

“ARTÍCULO 382. IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEAS, JUNTAS DIRECTIVAS O DE SOCIOS. La demanda de impugnación de actos o decisiones de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado, solo podrá proponerse, so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo y deberá dirigirse contra la entidad. Si se tratare de acuerdos o actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de la inscripción.”.

3.2. Resolución del primer interrogante.

Debe mencionarse que en la demanda se enlista una serie de cuestionamientos sobre la totalidad de las decisiones tomadas en la asamblea general “segunda ordinaria” de propietarios del condominio demandado, efectuada el día 4 de diciembre de 2021, por lo que el despacho, para su análisis, respetando el contenido de aquel libelo introductor, bajo el principio de congruencia (arts. 42-5 y 281 CGP), y para tratar de dar una respuesta lo más clara posible a aquel litigio planteado, los analizará por separado y de acuerdo a su motivación, de la siguiente manera:

1. Convocatoria y desarrollo de la asamblea general del 4 de diciembre de 2021.

Las actoras alegan en la demanda como sustento fáctico (i) que esa audiencia no podía ser de carácter ordinario sino extraordinario, debido a que así se

dispuso en la asamblea general de propietarios realizada el 20 de marzo de 2021, con el objeto allí señalado, por lo que incluso no podía incluirse en el orden del día anunciado un punto sobre proposiciones y varios, al ser realmente una asamblea extraordinaria; de igual modo (ii), resulta ilegal que la convocatoria a la asamblea del mes de diciembre de 2021, la haya hecho la revisora fiscal debido a que “*esta investida de unas facultades*”, unido a señalar que “*es otra persona “GLORIA AMPARO WARNER LOPEZ” en calidad de administradora quien suscribe y firma dicha convocatoria*”.

En primer lugar, debe mencionarse que la finalidad de la convocatoria a una asamblea general de propietarios alude a informar a éstos sobre la fecha, hora, lugar, y asuntos que serán tratados en la reunión, de tal forma que los integrantes además de conocer los datos sobre el momento de la realización de aquel acto social puedan de esa manera prepararse para su discusión en ella.

En efecto, 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 YIMAYU, contenido en la escritura pública No. 2569 del 12/05/2005 de la Notaría 7ª de Cali, en su artículo 12, parágrafo, y en lo tocante a la regulación de las reuniones de propietarios en asambleas ordinarias y extraordinarias, y su convocatoria, resulta similar a lo consagrado en la citada ley 675 de 2001, puesto que allí se dispone:

- Imagen archivo 013, folios 25-26:

ordinarias como extraordinarias. **PARAGRAFO:** La Asamblea General de Propietarios, se reunirá ordinariamente una vez al año, dentro de los tres (03) primeros meses de cada año calendario, previa fijación y lugar de reunión que mediante citación personal, que enviará el Administrador a cada propietario a la última dirección registrada en el libro de residentes, y además se publicará en las carteleras ubicadas en la portería de la Unidad Residencial. La convocatoria se hará en un plazo no inferior a quince (15) días calendario a la fecha de la reunión. A falta de convocatoria del Administrador la Asamblea se reunirá por derecho propio el primer día hábil del mes de Abril a las 8 PM. La Asamblea se reunirá de manera extraordinaria, cuando las circunstancias así lo exijan, por convocatoria del administrador,

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

del revisor fiscal, o de un número plural de propietarios, cuyos coeficientes representen al menos la quinta parte de los coeficientes de copropiedad. El procedimiento para las convocatorias de las Asambleas extraordinarias, no tiene un plazo mínimo de convocatoria, ya dichas Asambleas se citan para temas imprevistos y urgentes. Durante el tiempo transcurrido entra la convocatoria y la Asamblea los libros, estados de cuentas, balances,

Conforme lo anterior, se puede concluir que la diferencia fundamental entre la asamblea general anual ordinaria y las extraordinarias, es que en la primera, existe una obligatoria que debe hacerse por lo menos una vez al año, aunque puede realizarse otras de la misma naturaleza dentro del ejercicio presupuestal referido, y la extraordinaria, que se realiza para situaciones relacionadas con imprevistos o cuestiones urgentes del conjunto que así lo ameriten.

En lo referente a la convocatoria, aspecto que también hace parte de aquella regulación, como aspecto obligatorio a cumplir en aquel regimen de propiedad horizontal, amén que para el caso en esos mismos términos lo convino el reglamento interno de la copropiedad demandada, para la asamblea ordinaria, la efectuará el administrador, o los propietarios por derecho propio, y respecto a la extraordinaria, por convocatoria de aquel, del consejo de administrador, del revisor fiscal o de un número plural de bienes privados.

En el caso planteado, de acuerdo con el contenido de la convocatoria realizada el día 18 de noviembre de 2021, aparece claramente establecido el hecho de que alude a la realización de una *“segunda asamblea general ordinaria de propietarios”*, para el día 4 de diciembre de esa calenda y con un específico orden del día:

- Imagen, archivo 03, folios 36:

CONVOCATORIA SEGUNDA ASAMBLEA GENERAL
ORDINARIA DE PROPIETARIOS

Fecha Convocatoria: Noviembre 18 de 2021

Fecha Asamblea: DICIEMBRE 04 de 2021

Hora: 3:00 p.m. Lugar: SALON SOCIAL

En calidad de REVISORA FISCAL de la Unidad Residencial KIMAYU, convoco a todos los propietarios en los términos de la ley 675 de 2001 Artículo 39, y del reglamento de propiedad horizontal, a la celebración de Segunda Asamblea Ordinaria de propietarios con el siguiente orden del día:

1. Llamada a lista y verificación del quórum.
2. Elección del Presidente y Secretario de la Asamblea.
3. Lectura y Aprobación Orden del Día
4. Elección de la Comisión Verificadora de la redacción del Acta de la Asamblea.
5. Revocatoria Actual CONSEJO DE ADMINISTRACION
6. Nombramiento CONSEJO DE ADMINISTRACION
7. Presentación Proyectos Techos Parqueaderos y Puerta Esclusa.
8. Proposiciones y varios (Navidad)

Igualmente, aparece firmada por la señora GLORIA AMPARO WAGNER VELEZ, como administradora de la copropiedad.

Cabe mencionar, que con la demanda se aporta otra prueba documental, relacionada con una convocatoria similar pero la persona que aparece como convocante y la firma alude a la administradora de la unidad residencial, la referida GLORIA WAGNER (archivo 03, folio 46).

Con relación a esa cuestión, atendiendo a lo manifestado por la representante legal actual de KIMAYU PH, en el interrogatorio de parte desarrollado en la audiencia oral, que alude a la misma persona antes señalada, señala que existió efectivamente 2 comunicados de esa naturaleza, y que por un error de digitación se incluyó la palabra Revisor Fiscal, pero el aviso de convocatoria que finalmente se remite a los propietarios corresponde al convocado y firmado por ella; de igual talante, las actoras en sus interrogatorios de parte rendidos en audiencia, señoras: CAROL DIAZ y MARTHA CADENA, al igual que el testimonio del señor OSCAR SOLARTE GUERRERO, residente en el apartamento 303C de aquel condominio, y quien hizo parte del consejo de administración nombrado en la asamblea general ordinaria de copropietarios llevada a cabo el 20 de marzo de 2021, hecho que además lo verifica la lectura del acta de aquel acto social aportada al proceso (archivo 03, folios 16-24), menciona aquel testigo de manera enfática, el hecho de que la convocatoria que es conocida por éste para realizar la asamblea del mes de diciembre de 2021, aparece convocada a iniciativa de la administradora del conjunto, señora GLORIA WAGNER.

Siendo ello así, no cabe duda de que la convocatoria a la segunda asamblea ordinaria de propietarios de KIMAYU PH, fue realizada por la administradora del condominio, lo cual se atempera a lo dispuesto en el referido inciso 1º del art. 39 de la ley 675 de 2001, como también al reglamento interno de la propiedad horizontal.

De igual manera, según el contenido del acta aportada con la demanda sobre la aludida asamblea convocada y realizada el día 4/12/2021, se reitera en ella que

se trata de la segunda asamblea ordinaria de propietarios, conforme se hizo en aquel orden del día, el cual además es aprobado por unanimidad por los asistentes a la misma, amén que se verifica de la lectura de su contenido que no existe anotación del hecho referente a una discusión sobre la cuestión, al interior de la reunión, en el sentido de la necesidad de que desarrollara bajo la forma de una asamblea extraordinaria y no ordinaria como fue convocada (archivo 03, folios 64-71); a la par, debe decirse que no existe prueba en contrario aportada al proceso que desvirtúe lo consignado en aquella acta social, carga probatoria que le incumbía al actor asumirla (art. 169 CGP), dado que se alegó en la demanda que la asamblea realmente efectuada en esa data corresponde a una “extraordinaria”.

De otro lado, debe señalarse que al proceso se arriba prueba documental relacionada con la realización de una asamblea general ordinaria de propietarios de aquel condominio, realizada previamente el día 20 de marzo de 2021, según consta en acta elaborada en esa fecha (archivo 03, folios 16-24); de ahí que, se acredita el hecho de que en la vigencia 2021, se realizaron en definitiva 2 asambleas generales ordinarias de copropietarios de aquel conjunto residencial, amén que tampoco se verificó en el proceso, la circunstancia que en esa calenda se haya hecho una asamblea extraordinaria, inclusive la anunciada como a realizarse en aquella anualidad y en la mencionada primera asamblea ordinaria del mes de marzo de 2021, unido a que en el interrogatorio de parte absuelto por las demandantes CAROL TATIANA DÍAZ CAMACHO y MARTHA CECILIA CADENA CASTILLO, al igual que el aludido testimonio del residente OSCAR SOLARTE GUERRERO, convergen todos en señalar que a pesar de la existencia de una convocatoria para una asamblea extraordinaria de propietarios a efectuarse en el mes de octubre de 2021, aquel acto nunca se realizó en la copropiedad.

Es menester señalar sobre la tacha del referido testimonio, elevada por el apoderado de la parte demandada (art. 211 CGP), que será negada en atención a que para el despacho, el motivo expuesto relacionado con su parentesco de afinidad de dicho testigo por ser cónyuge de la demandante MARTHA CADENA, no resulta suficiente para afectar la imparcialidad y credibilidad del testigo, dado que la declaración rendida aparece espontánea y responsiva sobre las circunstancias de tiempo, modo y lugar de los hechos narrados por aquel, además de que aportan elementos de juicio sobre la ocurrencia de los mismos, dado que se trata de uno de los consejeros del condominio, designados en el periodo 2021-2022 y posteriormente revocado su nombramiento en la asamblea general de copropietarios cuestionada del mes de diciembre de 2021; de ahí que, y tratándose además de un testigo presencial de los hechos, se apreciará aquella declaración en los términos mencionados, y con respaldo en lo estipulado en el art. 173 del CGP.

En ese orden de ideas, a partir del análisis en conjunto del mencionado material probatorio, y bajo los criterios de la sana crítica, no cabe duda para este despacho, acerca del hecho referente a que la asamblea de copropietarios llevada a cabo el día 4 de diciembre de 2021, alude a una reunión ordinaria y no a una extraordinaria, como lo alega la parte activa que en realidad ocurrió, pues así fue convocada y desarrollada en esos precisos términos, y que resulta para el caso adicional a la asamblea anual ordinaria obligatoria que se hizo previamente el día 20 de marzo de 2021; de otra, la convocatoria a la

mencionada asamblea segunda ordinaria de propietarios, que efectuó la administración, se ajustó al ordenamiento sustancial, representado en el art. 39 de la ley 675 de 2001, al igual que lo consignado en el reglamento interno de propiedad horizontal contenido en la EP No. 2569 del 12/05/2005, por cuanto la convocatoria a ese acto social, solamente podía acontecer a iniciativa del administrador del conjunto residencial, por tratarse se itera de una asamblea general ordinaria, y que se itera resulta para el caso adicional a la primera obligatoria realizada en el respectivo periodo presupuestal de la propiedad horizontal.

Sobre esto último, complementariamente, debe indicarse que no existe ilicitud alguna en tratarse de una asamblea ordinaria y no extraordinaria, por cuanto se reitera, la legislación sustancial autoriza a las propiedades horizontales dentro de cada periodo presupuestal, que generalmente alude a una anualidad, cuestión que tampoco se probó en el proceso que en el caso de KIMAYU PH corresponda a uno diferente, a realizar más de una asamblea ordinaria, puesto que la obligatoria (primera), es la referente a efectuarse dentro de los 3 primeros meses del año calendario, conforme lo estipula el art. 12 del mencionado reglamento de propiedad horizontal, que se atempera además a lo previsto en el art. 39-1 de la ley 675 de 2001, a la par que en este caso se efectuó ésta el día 20 de marzo de 2021, según lo acreditado en el proceso.

2. Reparos relacionados con temas enlistados en la convocatoria y los desarrollados en la asamblea general ordinaria del mes de diciembre de 2021.

En la demanda se cuestiona (i) la revocación de la designación de los miembros del consejo de administración, que venían actuando hasta ese momento y nombrados en la asamblea ordinaria previa llevada a cabo en el mes de marzo de 2021, y la consecuente designación en la asamblea de diciembre de 2021 de unos nuevos integrantes de aquel consejo, sin que se motivara igualmente en ella los motivos para esa revocación, a efecto incluso de poder ejercer su derecho de defensa; (ii) la ratificación como administradora del conjunto residencial de GLORIA WAGNER, puesto que su contrato de prestación de servicios se encontraba para ese momento terminado por decisión del consejo de administración revocado y el nombramiento temporal de otro administrador, sumado a que ese punto no se incluyó en el orden del día de la convocatoria; (iii) no podía incluirse en la convocatoria un punto de proposiciones y varios porque se trataba en la realidad de una asamblea extraordinaria; y, (iv) el no cumplimiento del quorum necesario para su deliberación, en el sentido de que no se incluye después de cada decisión, el porcentaje de asistentes que la aprobaron (mitad más 1), lo que invalida todas las decisiones allí tomadas, en los términos del art. 41 de la ley 675 de 2001.

Ajeno a la controversia que puede existir sobre el número de integrantes del consejo de administración que definió la asamblea general de propietarios del mes de marzo de 2021, en atención a que no es objeto de reparo lo ocurrido en esa reunión social en la demanda (arts. 42-5 y 281 CGP), como también lo ocurrido después con el funcionamiento de aquel consejo y hasta el momento de la realización de la asamblea ordinaria segunda del mes de diciembre de esa calenda, de lo cual en la demanda se expone ampliamente un cuestionamiento sobre la cuestión y se aporta asimismo abundante prueba documental con ésta

(archivo 03, folios 25-63), para el despacho, lo trascendente de analizar en este punto, concierne a que uno de los objetos de la asamblea general de copropietarios, refiere, además de examinar la situación general de la persona jurídica, precisamente lo referente a efectuar los nombramientos cuya elección corresponda (art. 39 L675/2001), función que asimismo el legislador le asignó a aquel órgano máximo de dirección, de manera libre, es decir, que sus integrantes pueden decidir de manera voluntaria, dentro del seno de la asamblea, la designación de los integrantes del consejo de administración, lo que incluye de paso la posibilidad de la remoción de quienes integren para el momento de su realización, el consejo de administración, y sin que tampoco se exija por el legislador una motivación exhaustiva para ello, a manera entonces de convertirlo en un juicio dentro de la asamblea general y de esa manera observar un debido proceso y el derecho de defensa, como lo alega la activa que no fue observado al caso; en efecto, el artículo 38, ibidem dispone:

“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.

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.”

De igual modo, en cuanto al administrador, debe precisarse que, en los casos que exista consejo de administración, será elegido por aquel órgano, y en el caso planteado, el reglamento de la copropiedad (art. 12 de la EP No. 2569/2005), aquella función se la encomendó al consejo de administración.

Ahora, dentro de las decisiones aprobadas en la aludida asamblea general de propietarios del mes de diciembre de 2021, en el acta elaborada de la misma se deja constancia de las siguientes decisiones allí tomadas (archivo 03, folios 64-71):

- Aprobación de la revocación del consejo de administración actual de la copropiedad; decisión que contó con la mayoría del 66%.
- Aprobación de la designación del nuevo consejo de administración, integrado por 5 principales y 5 suplentes; aprobado por unanimidad.
- Aprobación de la ratificación del cargo de administradora de la unidad residencial, en cabeza de la señora GLORIA WAGNER, hasta el mes de marzo de 2022, fecha en que se haría la próxima asamblea de copropietarios, amén que se delega al consejo de administración para ratificarla. Y
- Aplazar la definición del tema del proyecto de techos de parqueaderos hasta la próxima asamblea ordinaria de propietarios.

En ese orden de ideas, el despacho encuentra que no existe contravención en la circunstancia relativa a que la asamblea del mes de diciembre de 2021, abordara los temas además convocados sobre la revocación y designación de nuevos miembros del consejo de administración, por tratarse se itera de una asamblea ordinaria de copropietarios, porque podían abordarse sin condicionamiento alguno, pues es permitido por la legislación sustancial y para ese tipo de asambleas ordinarias de propietarios (art. 39 Ley 675/2001).

Lo concerniente a abordar el tema y la aprobación que tuvo en ella sobre la ratificación del cargo de la administradora aludida, debe mencionarse que efectivamente no se incluyó ello en el orden del día de la convocatoria a dicha asamblea, elaborada el 18 de noviembre de 2021, conforme se verificó anteriormente, el cual tampoco es modificado por los copropietarios al interior de la asamblea del 4 de diciembre de 2021, puesto que es aprobado en esos mismos términos en la misma (punto 3 del acta):

_ Imagen archivo 03, folio 64

En Santiago de Cali, siendo las 3:34 p.m. del sábado 04 de Diciembre de 2021, se reunieron los propietarios de la UNIDAD RESIDENCIAL KIMAYÚ, para llevar a cabo la Segunda Asamblea General Ordinaria de Propietarios, previa convocatoria y con el siguiente orden del día:

Orden del día:

1. Llamada a lista y Verificación del quórum.
2. Elección del Presidente y Secretario de la Asamblea.
3. Lectura y Aprobación Orden del Día
4. Elección de la Comisión Verificadora del Acta de la Asamblea.
5. Revocatoria al actual Consejo de Administración
6. Nombramiento Consejo de Administración periodo Diciembre a marzo de 2022
7. Presentación Proyecto techos parqueaderos.
8. Propositiones y varios

Así mismo, aparece que la aludida ratificación del cargo de administrador del conjunto residencial se abordó en el punto de proposiciones y varios (punto 8, archivo 03, folio 69).

Sobre la cuestión, y no tratándose se repite de una asamblea extraordinaria, era plausible entonces que pudiera incluirse en el temario de discusión de dicha asamblea ordinaria, puesto que la prohibición legal expresa apunta solamente a las asambleas extraordinarias, dado que “*no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este*”, refiriéndose el legislador al aviso del orden del día, y de conformidad con lo previsto en el parágrafo del citado art. 39 de la ley 675 de 2001; de igual talante, el reparo alusivo a que no se podía incluir en el orden del día de la asamblea ordinaria del mes de diciembre de 2021, un tema de proposiciones y varios, tampoco encuentra respaldo legal, y por el contrario, tratándose de ese tipo de asamblea, se relaciona con un tema permitido como lo es lo concerniente a efectuar los nombramientos cuya elección corresponde, amén que para el caso, finalmente, esa decisión la deja el órgano de dirección para el consejo de administración, conforme lo dispone su reglamento interno, y es acatada esa instrucción por el nuevo consejo conformado, pues es quien toma finalmente esa decisión en reunión del 8 de diciembre de 2021, conforme se prueba con el acta No. 095 de esa data (archivo 013, folios 6-9).

Adicional sobre la cuestión, debe indicarse que el reparo relacionado con la imposibilidad de convocatoria a aquella asamblea general ordinaria de diciembre de 2021, por parte de la administradora del condominio, debido a que se encontraba para ese momento terminada su contratación de servicios, por decisión previa tomada por el consejo de administración (acta No. 08 del 6 de noviembre de 2021; archivo 03, folios 25-29), no es de recibo, debido a que dicha decisión de terminar el contrato de prestación de servicios profesionales de la administradora GLORIA WAGNER, se hizo a partir del día 30 de noviembre de 2021, razón por la que si el acto preciso de convocatoria se efectuó por aquella previamente el 18 de noviembre de esa calenda (archivo 03, folios 35 y 46), claramente indica que se hizo ese acto en ejercicio de su cargo.

De igual modo, la intervención del administrador de la copropiedad para las asambleas ordinarias y extraordinarias se limita esencialmente a la convocatoria (art. 39 L675/2001), puesto que, en el desarrollo de la respectiva reunión social, su organización y manejo corre esencialmente a cargo del presidente y del secretario designado para éstas, en los términos señalados en el art. 47 ibidem:

“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.”

Además, dentro de las funciones del administrador, la citada legislación establece como una de las funciones del administrador, la relacionada solamente con la elaboración de la convocatoria:

“ARTÍCULO 51. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR. *La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:*

1. *Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.*
2. *Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto.*
3. *Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio o conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere.*
4. *Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.*
5. *Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto.*
6. *Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.*
7. *Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.*
8. *Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.*
9. *Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.*
10. *Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.*
11. *Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.*

12. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.

13. Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración del edificio o conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.

14. Las demás funciones previstas en la presente ley en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios.

PARÁGRAFO. Cuando el administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación del edificio o conjunto.”

Finalmente, la circunstancia que en la mencionada asamblea general del mes de diciembre de 2021, haya intervenido como secretario y por designación de los asambleístas la administración, amén que aparece firmando en esa calidad la señora GLORIA WAGNER (archivo 03, folios 64-71), a criterio del despacho, no comporta una irregularidad, por cuanto la designación del presidente y secretario de la asamblea general de copropietarios, no exige una calidad especial, pudiendo ser cualquier persona que se encuentre en la reunión, en los términos del citado art. 47, amén que en el reglamento de propiedad horizontal no se reguló algo distinto sobre la cuestión (art. 14-EP No., 2569/2005).

En lo alusivo al quorum “deliberatorio” que se consigna en el acta de la asamblea de diciembre de 2021, debe señalarse lo siguiente:

En primer lugar, allí se señala (archivo 03, folio 68), la circunstancia que el sistema aplicado para la elección de aquellos integrantes del consejo de administración, se hizo por postulación de los aspirantes y quienes recibieron la aprobación por unanimidad de los integrantes de la asamblea, 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 de la propiedad horizontal accionada (artículo 14; quorum y mayorías asamblea de propietarios; archivo 013, folio 26).

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, si se aplica el criterio del coeficiente de propiedad para determinar el voto porcentual, pero 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 general 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 bienes 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 KIMAYU PH, 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; de ahí que, en el caso planteado, el resultado vertido en el acta de la asamblea del mes de diciembre de 2021, refleja que la totalidad y/o mayoría de los propietarios que asistieron a aquel acto social, asintieron en nombrar a quienes allí se postularon, al igual que lo relacionado con la ratificación del cargo de administrador, 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 se itera la regla de la mitad más uno de los asambleístas (mínimo 50% más 1); de igual manera, lo anterior comporta que no era menester que en el acta se consignara a manera de constancia de cada decisión aprobada, el porcentaje de asistentes que la aprobaron, pues bastaba la indicación de su aprobación por la mayoría requerida y aludida, como así lo consigna el acta en comento, pues se itera, no se trataba de una decisión que exigiera una mayoría especial ni relacionada con el coeficiente de propiedad para insertar ese dato en ella, en los términos de ley para ese caso específico.

Además, el sustento normativo que utilizan las demandantes alude al art. 41 de la ley 675 de 2001, lo cual no es aplicable al caso, dado que el quorum que señala esa disposición se aplica para el evento de una reunión de segunda convocatoria, es decir, cuando la asamblea general de propietarios (primera), no puede sesionar por falta de quórum y debe efectuarse una nueva, situaciones ambas que aquí no ocurren, ya que se trata de una segunda reunión ordinaria de copropietarios; señala aquella disposición:

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

En consecuencia, de lo analizado anteriormente, se concluye con certeza, que no existe acreditación a través del material probatorio recaudado en la actuación, de un vicio en que se haya incurrido en los actos jurídicos sobre la convocatoria, celebración de la asamblea segunda general ordinaria de propietarios, efectuada el 4/12/2021, y las decisiones allí aprobadas, y con suficiencia entonces para despojar de efectos jurídicos dichos actos, en los términos del art. 1740 del Código Civil, el cual dispone que: *“Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes”*.

De igual talante, lo anterior descarta la presencia de una nulidad absoluta, relacionada con la omisión de uno de los requisitos o formalidades establecidos en la ley para definir el valor del acto o contrato, conforme lo prescribe el art. 1741 ibidem, así:

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

Hay así mismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces. Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato.”

En suma, no salen avante las pretensiones formuladas en la demanda, relacionadas con la declaración acerca de que la asamblea del mes de diciembre de 2021 es extraordinaria y no ordinaria, al igual que la acumulada relativa a declarar nulidad de las decisiones aprobadas en aquella asamblea y relacionadas con la revocatoria y designación de un nuevo consejo de administración y la ratificación por el consejo de administración de la administradora GLORIA WAGNER.

3.3. Resolución del segundo interrogante.

Respecto a la otra pretensión sucesiva adicional formulada en la demanda, a partir del análisis jurídico previo realizado en esta sentencia, se expone lo siguiente:

La pretensión alusiva a que se ordene a la propiedad horizontal demandada a que convoque una asamblea extraordinaria de copropietarios, para que allí se reconozcan actuaciones del consejo de administración designado para el periodo 2021-2022, y la validez de las decisiones tomadas por sus miembros mediante actas del 7 de octubre, 6 de noviembre y 20 de noviembre de 2021, según las razones expuestas en la demanda, no resulta procedente, en atención a que este despacho carece de competencia para disponer una actuación de esa naturaleza, dado que la asamblea de propietarios constituye dentro del régimen de propiedad horizontal, en su máximo órgano de dirección y administración, conforme lo dispone el art. 36 de la ley 675 de 2001, en los siguientes términos:

“La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración, si lo hubiere, y al administrador del edificio o conjunto.”

Adicionalmente, como máximo órgano de la copropiedad, dentro de sus funciones se encuentran, entre otros, la de nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente, cuando fuere el caso y para periodos determinados, al igual que la referente a elegir y remover los miembros del consejo de administración (art. 38, numerales 1 y 5 de la ley 675/2001); de igual modo, los consejos de administración, como entes de administración, cumplen funciones relacionadas con la materialización de los fines de la copropiedad e incluso de nombramiento del administrador (arts. 50 y 55 ibidem), que para el caso, como ya se analizó, la asamblea lo delegó en aquel consejo de administración en su reglamento de propiedad horizontal.

De igual talante, la jurisprudencia constitucional ha reconocido la autonomía de la asamblea general de propietarios de una copropiedad, como máxima autoridad de aquella para dirigirla y administrarla, al igual que la participación del consejo de administración dentro de los órganos de administración, como lo hace en la sentencia C-127 de 2004, al señalar:

“Es pues la máxima autoridad de la copropiedad y, en ese orden de ideas, está encargada de dirigirla y administrarla, por cuanto es en ella en donde confluye la voluntad colectiva de los copropietarios en todo lo relacionado con la administración de los bienes comunes.

Otro de los órganos de dirección de la propiedad horizontal, es el consejo de administración, órgano que por ministerio de la ley (art. 53 Ley 675 de 2001), solamente es obligatorio constituirlo en los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, el cual estará integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas o sus delegados. En los demás casos, esto es, edificios o

conjuntos de uso comercial o mixto con menos de treinta bienes privados, o en los de uso residencial integrados por más de treinta (30) bienes privados será potestativo la consagración de ese organismo en los reglamentos de propiedad horizontal”

Así mismo, en aquel fallo de constitucionalidad sobre aquella norma, respecto a la facultad de nombramiento del administrador, recae igualmente en el consejo de administración, menciona que:

“Una de las atribuciones del consejo de administración en los edificios o conjuntos en que dicho órgano se constituya, consiste en elegir al administrador de la copropiedad, quien también hace parte, como se vio, de los órganos de dirección y administración de la persona jurídica, y quien según lo dispone el artículo 50 de la Ley 675 de 2001 tiene su representación legal, además de la facultad de tomar las determinaciones necesarias para que dicha persona jurídica cumpla con los fines establecidos en la ley y en el reglamento.

En efecto, la asamblea general, en la cual participan todos los propietarios con derecho a deliberar y votar en ella, tiene dentro de sus funciones la de nombrar libremente al administrador cuando fuere el caso, y la de elegir y remover a los miembros del consejo de administración. Significa lo anterior que en los edificios o conjuntos en los que no exista el mencionado consejo, la designación del administrador le compete directamente a la asamblea general, pero en el evento contrario, el legislador, como lo señala el Procurador General, acudiendo a un principio de racionalidad dentro del concepto de la libertad de configuración normativa, dispuso que el administrador lo elija el consejo de administración, órgano éste que es elegido a su vez, por la asamblea general de copropietarios.

A juicio de la Corte, la designación del administrador por el consejo de administración cuando este exista, no desconoce el derecho de participación de todos los copropietarios, pues son ellos precisamente los que en asamblea general han elegido a sus integrantes de entre los propietarios de las unidades privadas respectivas, para que en cumplimiento de las atribuciones que les confiere la ley y el reglamento nombren al administrador, creando con ello un procedimiento razonable que permita la agilización en la toma de decisiones.”

Por consiguiente, dada la autonomía de aquellos órganos de dirección y administración de la copropiedad respectivamente, resulta inviable aquella pretensión formulada en la demanda por lo que se denegará por esa razón, y sin entrar a analizar entonces todo el debate planteado en la demanda sobre esa cuestión.

De igual manera, como el litigio planteado, muestra la existencia de un conflicto entre propietarios y los órganos de administración de la propiedad horizontal, para su resolución, el despacho considera pertinente señalar que los interesados pueden acudir a los medios previstos en el art. 58 de la ley 675 de 2001, sobre la intervención del comité de convivencia de la copropiedad o la activación de un

mecanismo alternativo de solución de conflictos, como centros de conciliación y demás; también, podrán acudir al proceso judicial diverso al que nos ocupa, denominado controversias sobre propiedad horizontal, derivado de la citada disposición y regulado como verbal sumario por el art. 390-1 del CGP, o en su defecto, al consagrado para dirimir conflictos relacionados con la aplicación o de la interpretación de la ley y del reglamento de propiedad horizontal, estipulado de conocimiento del juez civil municipal competente en única instancia (art. 17-4 ibidem).

4. Con referencia a las excepciones de mérito alegados por la pasiva, se declararán probadas, debido a que los hechos en que se fundan guardan relación con una indebida interpretación de las normas sustanciales que regulan la propiedad horizontal y el reglamento interno de la copropiedad, unido a la legalidad de la asamblea efectuada en el mes de diciembre de 2021 y las decisiones allí aprobadas, alegatos que en esencia el despacho encontró probados, según las razones antes expuestas (arts. 281-1 CGP).

3. Se condenará en costas procesales al demandante por resultar vencido en el proceso (art. 365-1 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 PROBADAS las excepciones de mérito alegadas por la parte demandada, según lo considerado anteriormente.

2. NEGAR las pretensiones formuladas en la demanda, y conforme lo considerado anteriormente.

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

4. Notificar por estado electrónico esta decisión escrita a las partes (art. 295 CGP y art. 9º de la Ley 2213 de 2022).

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

El Juez,



ANDRÉS JOSÉ SOSSA RESTREPO

Juzgado 1 Civil del Circuito

Secretaría

Cali, **05 DE SEPTIEMBRE DEL 2023**

Notificado por anotación en el estado No. **151**

De esta misma fecha

Guillermo Valdez Fernández

Secretario