

RECURSO DE REPOSICION EN SUBSIDIO APELACION CONTRA EL AUTO DEL 16 DE SEPTIEMBRE DE 2021. PROCESO VERBAL DE IMPUGNACION DE ACTA. RAD: 2021-0242-00. DEMANDANTE: SONIA SOLEDAD JÁUREGUI JAIMES DEMANDADOS CENTRO COMERCIAL EDIFICIO PIE DE LA CUESTA.

pedro sierra <pedroraulsierra@hotmail.com>

Mar 5/10/2021 6:07 PM

Para: Juzgado 06 Civil Circuito - Santander - Bucaramanga <j06ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>



PEDRO RAUL SIERRA SABA
ABOGADO
UNIVERSIDAD SANTO TOMAS

Señor:

JUEZ SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA.

E. S. D.

REF: PROCESO VERBAL DE IMPUGNACION DE ACTAS DE SONIA SOLEDAD JÁUREGUI JAIMES CONTRA CENTRO COMERCIAL EDIFICIO PIE DE LA CUESTA.

RAD: 2021-0242-00.

PEDRO RAÚL SIERRA SABA, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando como apoderado de la parte demandada Centro Comercial Edificio Pie De La Cuesta, identificado con NIT: 804.004.161-2, con correo electrónico: ccpiedelacuesta@gmail.com persona jurídica representada legalmente por la administradora Sra. Ana Jeannette Pulido, identificada con la cedula de ciudadanía No. 63.497.060 con correo electrónico anapulido1974@gmail.com, según poder adjunto, mediante el presente escrito y de conformidad con lo dispuesto en el art. 301 de C.G.P., nos damos por notificados por conducta concluyente del auto admisorio de la demanda y demás decisiones adoptadas por su señoría a la fecha; en virtud de ello me permito interponer Recurso de Reposición y en Subsidio Apelación contra el auto del 16 de Septiembre del presente, en la parte pertinente al numeral 4 de la Resolutiva, referida a la suspensión provisional de los actos de la asamblea impugnada y en específico al numeral 12: Elección del Consejo de Administración periodo año 2021-2022” Recurso que fundamento en las siguientes consideraciones:

Como premisa inicial manifiesto a su señoría que la determinación de la suspensión respecto a los numerales 8, 9 y 13 del acta impugnada, carece de interés jurídico, puesto que si su señoría observa, ni los estados financieros, ni el presupuesto tuvieron aprobación, por ende son temas pendientes, de los cuales se ocupará la asamblea de copropietarios en su momento y de otro lado respecto del nombramiento del comité de convivencia, no fué posible su elección por carencia de postulantes, como consecuencia de lo anterior el único punto relevante es el contenido en el numeral 12 que su señoría suspende provisionalmente y que es motivo de la interposición de los presentes recursos.

El Consejo de administración nombrado en la asamblea impugnada fué elegido de conformidad con los estatutos vigentes y con el lleno de los requisitos formales y de fondo, esta situación jurídica puede ser modificada mediante orden judicial previo el adelantamiento de un debido proceso en el que se permita un debate probatorio amplio en donde las partes puedan aducir los argumentos legales y de hecho que conduzcan al juez de conocimiento a una plena convicción sobre la que se sustente su decisión; se observa entonces una presunción de legalidad en las decisiones

adoptadas por la asamblea, bajo el principio de la buena fé y la seguridad jurídica que rodean las decisiones de este órgano como suprema autoridad de la persona jurídica sometida al régimen de propiedad horizontal. Conforme a lo dicho, la decisión de suspender un acto democrático como el que aquí se describe se torna apresurada y genera un grave perjuicio para el desarrollo administrativo y económico de la copropiedad, siendo que los elegidos en el Consejo de Administración lo fueron conforme a la ley y conforme a un proyecto administrativo circunscrito entre otros a la materialización de la reforma estatutaria que requiere el centro comercial Edificio Pie de la Cuesta del Municipio de Piedecuesta, no solo por convicción de la mayoría de los copropietarios, sino por exhortación judicial contenida en la sentencia proferida por el Juzgado Once Civil del Circuito de Bucaramanga, la cual se anexa como prueba, reforma estatutaria la cual la parte actora en este proceso se ha opuesto sistemáticamente, habiendo sido necesaria la interposición de derechos de petición, acción de tutela, cuando el accionante era presidente del consejo de administración, habiendo que adoptar estas herramientas constitucionales para que este punto se hiciera constar en el orden del día de la asamblea cuya acta se impugna; estos pormenores entre otros son los que su señoría debe conocer con suficiente amplitud, esperando la oportunidad probatoria que contempla este proceso, siendo que en todo caso, sin lugar a duda la carga probatoria recae sobre la parte que enuncia los hechos y subsume las normas infringidas Art. 167 C.G.P..

En consideración a lo expuesto ruego a su señoría Reponer el auto recurrido, numeral cuarto de la parte resolutive, numeral 12 “ Elección del Consejo de Administración”, permitiendo que el consejo de administración así nombrado, continúe con su labor conforme a la voluntad de los asambleístas, la decisión final cualquiera que ella sea, se adoptará como consecuencia del recaudo probatorio aducido por las partes y aun de oficio en garantía del debido proceso, el derecho de defensa, el principio de la buena fé, la presunción de legalidad y la naturaleza de las decisiones de la asamblea general como órgano democrático y soberano.

SOLICITUD SUSPENSION PROVISIONAL

Solicito a su señoría que en el evento de prosperar la reposición del auto acusado, la parte demandada en cabeza del Centro Comercial Edificio Pie de la Cuesta, está en disposición de prestar la caución que el despacho disponga, en aras de dar continuidad a al ejercicio de las obligaciones del Consejo de Administración nombrado en la asamblea cuya acta es objeto de impugnación, pues ello va de la mano con la orden impartida por un Juez de la Republica y de la cual se quiere sustraer la parte demandante, so pretexto de refír con intereses netamente personalísimos y de carácter individual.

ANEXOS

- Poder para actuar.
- Fotocopia de la sentencia proferida por el Juzgado Once Civil del Circuito de Bucaramanga.
- Fotocopia de la resolución P-141 del 23 de Julio de 2021, expedida por la Secretaria de Planeación del Municipio de Piedecuesta.

NOTIFICACIONES

Las personales las recibiré en la secretaría de su despacho o en mi oficina ubicada en la Calle 9 No. 7-81 Oficina 225 Edificio Pie de la Cuesta de Piedecuesta. Correo Electrónico: pedroraulsierra@hotmail.com.

Agradezco la atención que se sirva dar al presente.

De usted, Sr. Juez

Atentamente,



PEDRO RAUL SIERRA SABA
C.C. No 91.276.181 de Bucaramanga
T.P. No 89.843 del C.S. de la J.

Art. 20
382

PROCESO:
DEMANDANTE:
DEMANDADO:
RADICADO:

VERBAL DE IMPUGNACIÓN DE ACTAS DE ASAMBLEA
SONIA JAUREGUI JAIMES Y OTROS
CENTRO COMERCIAL EDIFICIO PIE DE LA CUESTA
680013103011-2019-00179-00

Mandato del 4 de abril/19
63.43%

Asamblea del 21/11/19
60.03%

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO
DE BUCARAMANGA
68001-31-03-011

Bucaramanga, treinta (30) de enero de dos mil veinte (2020)
REF.: 2019-00179

ASUNTO: SENTENCIA ANTICIPADA
PRESUPUESTOS

Procede el Despacho a proferir Sentencia Anticipada en el proceso VERBAL DE IMPUGNACIÓN DE ACTAS DE ASAMBLEA instaurado por los señores SONIA SOLEDAD JÁUREGUI JAIMES, SERGIO GIOVANNI MARTÍNEZ GIL, ANGÉLICA DEL PILAR PINZÓN JEREZ, LIBARDO ALBA CASTELLANOS, JOSÉ FERNANDO PINILLA SERRANO, ALDEMAR SALAZAR MACHADO, JAIRO VALERO DUARTE e IVÁN RENÉ DÍAZ CAMACHO en contra del CENTRO COMERCIAL EDIFICIO PIE DE LA CUESTA P.H.

COPIA

El inciso tercero del artículo 278 del Código General del Proceso, prevé, más que como posibilidad, como deber del Juez, que en cualquier estado del proceso se dicte 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.

De igual modo y como complemento de lo anterior, es pertinente traer a colación lo que viene desarrollando y reiterando la Corte Suprema de Justicia, en aquellos casos en los que aun existiendo pruebas por practicar, su desarrollo resulta inocuo o superfluo, veamos;

"...el proferimiento de una sentencia anticipada, que se hace por escrito, supone que algunas etapas del proceso no se agoten, como una forma de dar prevalencia a la celeridad y economía procesal, lo que es armónico con una administración de justicia eficiente, diligente y comprometida con el derecho sustancial

(...)

Dentro del caso objeto de estudio, cabe el proferimiento de un fallo anticipado, debido a que conforme a las pruebas traídas al proceso por las partes, la situación de facto particular del sub iudice (...), no es necesario adicionales elementos que

PROCESO:
DEMANDANTE:
DEMANDADO:
RADICADO:

VERBAL DE IMPUGNACIÓN DE ACTAS DE ASAMBLEA
SONIA JAUREGUI JAIMES Y OTROS
CENTRO COMERCIAL EDIFICIO PIE DE LA CUESTA
680013103011-2019-00179-00

PROCESO
DEMANDA
RADICAR

permitan el convencimiento del fallador, siendo insustancial llevar el proceso, incluso hasta los alegatos de conclusión....¹

Así que, de cara a lo dispuesto en el numeral 2° del referenciado artículo 278 del C.G.P., tenemos que las pruebas del presente proceso son, en lo fundamental, documentales, y las mismas reposan en el expediente por haber sido aportadas por cada uno de los extremos de la controversia.

De otro lado y en lo que tiene que ver con los interrogatorios y con cualesquiera otra prueba por practicar, se tiene que lo discutido en este proceso versa sobre determinaciones que fueron tomadas en el pasado y constan no sólo en un registro físico (el acta) sino también fonográfico (la grabación), quiere decir lo anterior que lo fundamental de la Litis estriba en efectuar el cotejo de legalidad, para concluir si los asuntos tratados y aprobados por la Asamblea de copropietarios se ajustaron o no a las normas que gobiernan la propiedad horizontal, de allí de la importancia de las pruebas documentales, que no de las declaraciones, ya sean de parte o de otra especie por insustanciales.

ANTECEDENTES

La demanda se encuentra fundada en los siguientes HECHOS: 1.) Que los demandantes son copropietarios de locales comerciales ubicados en el CENTRO COMERCIAL EDIFICIO PIE DE LA CUESTA, así:

LOCAL	NOMBRE	No. MATRICULA
01	ALDEMAR SALAZAR MACHADO	314-28690
03	IVAN RENE DIAZ CAMACHO	314-28692
04	SONIA SOLEDAD JAUREGUI JAIMES	314-28693
09	SONIA SOLEDAD JAUREGUI JAIMES	314-28698
11	SERGIO GIOVANNI MARTINEZ GIL	314-28700
14	SERGIO GIOVANNI MARTINEZ GIL	314-28703
15	ANGELICA DEL PILAR PINZON JEREZ	314-28704
21	LIBARDO ALBA CASTELLANOS	314-28710
22	LIBARDO ALBA ASTELLANOS	314-28711
23	JOSE FERNANDO PINILLA SERRANO	314-28712
29	SONIA SOLEDAD JAUREGUI JAIMES	314-28718
30	JAIRO VALERO DUARTE	314-28719

2.) Que los coeficientes de copropiedad de TODOS los locales, según la E.P. # 3204 de DIC-1996, la que a su vez es aclaratoria de la E.P. # 2855 de OCT-1996, son los siguientes:

LOCAL	AREA	COEFICIENTE
01	41,61 M2	1,96%
02	45,78 M2	2,15%
03	49,28 M2	2,32%
04	38,91 M2	1,83%
05	46,30 M2	2,18%
06	19,43 M2	0,91%
07	21,13 M2	0,99%

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil - Sentencia del 4 de junio de 2019, Exp. n°. 11001-0203-000 2018-01974-00 - SC1902-2019, M.P. MARGARITA CABELLO BLANCO.

PROCESO:
DEMANDANTE:
DEMANDADO:
RADICADO:

VERBAL DE IMPUGNACIÓN DE ACTAS DE ASAMBLEA
SONIA JAUREGUI JAIMES Y OTROS
CENTRO COMERCIAL EDIFICIO PIE DE LA CUESTA
680013103011-2019-00179-00

08	14,39 M2	0,67%
09	16,59 M2	0,78%
10	20,69 M2	0,97%
11	21,02 M2	0,99%
12	13,69 M2	0,64%
13	36,25 M2	1,70%
14	35,57 M2	1,67%
15	45,95 M2	2,16%
16	25,90 M2	1,22%
17	20,94 M2	0,98%
18	20,44 M2	0,96%
19	17,64 M2	0,83%
20	17,64 M2	0,83%
21	35,91 M2	1,69%
22	51,89 M2	2,44%
23	16,66 M2	0,78%
24	15,59 M2	0,73%
25	21,72 M2	1,02%
26	17,18 M2	0,80%
27	23,88 M2	1,12%
28	14,21 M2	0,66%
29	15,14 M2	0,71%
30	16,38 M2	0,77%
31	104,70 M2	4,89%
32	588,17 M2	27,70%
33	630,00 M2	29,67%

COPIA

3.) Advertido lo anterior, señala que el acta objeto de la presente impugnación es la relacionada con **"la asamblea ordinaria llevada a cabo el día 23 de abril de 2019"**, concretamente en los siguientes puntos:

• **PUNTO # 10 "Presentación y aprobación de presupuesto año 2019"**

El reparo que se le hace dicha determinación estriba en que, "para la votación se utiliza el coeficiente establecido en la escritura pública aclaratoria del reglamento de P.H. (...), sin embargo para establecer las cuotas de administración que le corresponde a cada local se utiliza el coeficiente contemplado en el reglamento de P.H. inicial, desconociendo la escritura aclaratoria que modifica precisamente, en su art. 11, el cobro de expensas y el derecho de participación, estableciendo que este será conforme al coeficiente de cada local. Además se desconoce abiertamente la aplicación de los arts. 25, 27, 28 y 31 de la Ley 675 de 2001, los cuales son de imperativo cumplimiento."

• **PUNTO # 14 "Exposición y aprobación de cuota extraordinaria para pago saldo vigilancia empresa SALADEEN SECURITY LTDA al 31 de diciembre del 2018"**

Se acusa esta determinación por cuanto no se tuvo en cuenta el fondo de imprevistos el cual debe ser utilizado en primera instancia, previa autorización de la asamblea; y que solo cuando este sea insuficiente para cubrir la deuda se solicitará cuota extraordinaria, tal y como lo regula el artículo 35 de la Ley 675 de 2001, además y como si fuera poco, en el acta se aprobó, en cuanto al cobro de la indicada cuota extraordinaria, que el mismo se haría "en 4 cuotas durante los meses

de mayo, junio, julio y agosto de 2019, en cuotas iguales de acuerdo como se viene cobrando la administración durante los últimos 22 años (...)", lo que tampoco es válido dado que desconoce abiertamente lo contemplado en el artículo 11 de la escritura aclaratoria del reglamento de P.H. y los artículos 25 y 26 de la Ley 675 de 2001.

- **PUNTO # 15 "Exposición y aprobación cuota extraordinaria defensa judicial del edificio por demanda ejecutiva, proceso ejecutivo (contrato de transacción). Entre los copropietarios Sergio Alexis Bueno Gonzales y otros de radicación No. 2019-149, Juzgado Tercero Promiscuo Municipal de Piedecuesta, contra la copropiedad y demanda declarativa de nulidad de contrato de transacción"**.

Sobre este punto señala al momento de la votación no se relacionaron los copropietarios junto con su coeficiente, sino que simplemente se limita a decir que se aprobó con el 63,43% del coeficiente, sin especificar claramente quien dio aprobación y quien no como se hizo en los anteriores puntos sometidos a votación, adicionalmente en este punto aconteció lo mismo del anterior en cuanto a que para su cobro se indicó que se haría "en 4 cuotas durante los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2019 en cuotas iguales de acuerdo como se viene cobrando la administración durante los últimos 22 años...", lo que tampoco es válido dado que desconoce abiertamente lo contemplado en el artículo 11 de la escritura aclaratoria del reglamento de P.H. y los artículos 25 y 26 de la Ley 675 de 2001.

- **PUNTO # 16 "Cuota extraordinaria para reparación y embellecimiento de la fachada del edificio"**

Se indica que al momento de someter a votación este punto y al igual que el anterior, no se relacionaron los copropietarios junto con su coeficiente, sino que simplemente se limita a decir que se aprobó con el 63,43%. Así mismo se le endilgan otros reparos como son: que se aprobó pagarlo en 4 cuotas durante los meses de enero a abril de 2020 en cuotas iguales de acuerdo como se viene cobrando la administración durante los últimos 22 años // Que al utilizarse esta fórmula de cobro y recaudo, se desconoce lo contemplado en el artículo 11 de la escritura aclaratoria del reglamento de P.H. y los artículos 25 y 26 de la Ley 675 de 2001. // Que la fachada no requiere el indicado embellecimiento // Que si se requiere hacer trabajos de embellecimiento como este, es necesario contar con una aprobación igual o superior al (70%), como lo establece el numeral 3 del artículo 46 de la Ley 675 de 2001.

4.) Concluye la presentación de los hechos señalando que en la parte final del acta impugnada, se dejó por el administrador la siguiente salvedad o constancia: "como en el acta del 21 de diciembre de 2018, en el punto 13, no se aprobó dar cumplimiento ni aplicación de los artículos 25; 27; 28-numeral 1 y 2; art. 31 de la Ley 675 de 2001, se decide cobrar las expensas comunes de acuerdo como se viene cobrando la administración durante los últimos 22 años, del 12,5% para el local 32 y del 12,5% para el local 33 y el 75% restante dividido de acuerdo a los coeficientes de cada local (...)", situación que pone de presente el desconocimiento de disposiciones de carácter imperativo o de obligatorio cumplimiento, las que no pueden pasarse por alto amparados en una presunta voluntad privada y recaba en que esta situación no es reciente; sino que se presenta desde

COPIA

PROCESO:
DEMANDANTE:
DEMANDADO:
RADICADO:

VERBAL DE IMPUGNACIÓN DE ACTAS DE ASAMBLEA
SONIA JAUREGUI JAIMES Y OTROS
CENTRO COMERCIAL EDIFICIO PIE DE LA CUESTA
680013103011-2019-00179-00

hace muchos años, utilizándose los coeficientes establecidos en la escritura pública aclaratoria del reglamento de P.H. únicamente para la toma de decisiones, mientras que para el cobro de expensas ordinarias y extraordinarias, se hace caso omiso a estos y se cobra utilizando otros porcentajes, todo lo anterior, dice, desconoce el artículo 11 de la escritura de aclaratoria del reglamento de propiedad horizontal y los artículos 25 y 26 de la Ley 675 de 2001.

PRETENSIONES

Conforme al acontecer fáctico narrado, solicita se declaren Nulos o sin efectos las determinaciones que tienen que ver con los puntos número: 10, 14, 15 y 16 junto con los puntos 1, 2 y 3 de la página 10 del Acta de Asamblea ordinaria de copropietarios del Centro Comercial Edificio Pie de la Cuesta, de fecha 23 de abril de 2019.²

TRAMITE PROCESAL

La demanda se presentó en la Oficina Judicial de esta ciudad el día 19 de junio de 2019³, correspondiendo su conocimiento a este despacho y admitiéndose la misma el día 11 de julio de 2019⁴. El demandado CENTRO COMERCIAL EDIFICIO PIE DE LA CUESTA P.H., se notificó personalmente a través de su representante legal el día 16 del mes de julio de 2019⁵, designando apoderado de confianza y pronunciándose a los hechos de la demanda en el siguiente sentido:

CONTESTACIÓN y EXCEPCIONES

Aclara la forma en que surge y se constituye la propiedad horizontal, para ello menciona las escrituras públicas número 1660 de 1994, 2855 y 3204 de 1996. En cuanto a la asamblea ordinaria impugnada, la del 23 de abril de 2019, señala que NO ES CIERTO que tenga vicio alguno o que en ella se hubiere desconocido el Reglamento de Propiedad Horizontal en tanto que lo sucedido es que el demandante *"confunde o desconoce el modus operandi del PRINCIPIO DE EQUIDAD aplicado al cobro de expensas y derecho de participación desde hace 22 años en la copropiedad [de] Piedecuesta"*, con la demanda, dice, se pretende corregir una mal interpretación o daño que no existe, en tanto que *"el principio de equidad aplicado a la forma y al fondo del cobro de las expensas ordinarias y extraordinarias se realiza por costumbre desde hace 22 años como todos los asambleístas y copropietarios (...) lo saben, y respecto a dicha costumbre los artículos 3, 5 y 6 del Código de Comercio son claros en determinar que es una fuente de derecho por los hechos reiterativos en el tiempo..."*. Por lo anterior señala que efectivamente para las votaciones se aplica el coeficiente establecido en la escritura pública número 3204 (como se corrobora en la página 7 del acta) y para el cobro de expensas el establecido en la escritura pública número 2855, lo anterior, reitera, se da en aplicación del principio de equidad y de la costumbre como fuente del derecho. Aclara que el tan citado artículo 11 del literal (b), no fue derogado en su totalidad por la escritura aclaratoria, por lo que el cobro sobre el (12,5%) del coeficiente en cabeza de los locales 32 y 33 no viola ningún

² Folios 68 a 73 C.-1

³ Folio 66 C.-1

⁴ Folio 74 C.-1

⁵ Folio 75 C.-1

COPIA

PROCESO:
DEMANDANTE:
DEMANDADO:
RADICADO:

VERBAL DE IMPUGNACIÓN DE ACTAS DE ASAMBLEA
SONIA JAUREGUI JAIMES Y OTROS
CENTRO COMERCIAL EDIFICIO PIE DE LA CUESTA
680013103011-2019-00179-00

derecho, pues así se establece en la citada disposición, aunado a lo anterior puede consultarse lo dispuesto en el punto 13 del acta de fecha 23 de diciembre de 2018 (asamblea extraordinaria), donde se planteó la posibilidad de aplicar los coeficientes de la escritura aclaratoria, pero los asambleístas no votaron o no realizaron ninguna observación, aceptando de ese modo la forma en que se ha venido haciendo. Luego se pronunció sobre el punto relacionado con la contratación del servicio de consejería, el cual buscó reemplazar el que venía prestando una empresa de vigilancia privada, explicando al respecto las diferencias. En cuanto a las cuotas extraordinarias que se aprobaron (para cancelar deudas pendientes, embellecimiento de la fachada y otros conceptos), se ajustan a las previsiones legales, esto es: no requieren mayoría calificada y la fijación de cada una de ellas no supera las cuatro (4) expensas comunes conforme lo señala el artículo 31 de la Ley 675 de 2001. Aduce que los mismos demandantes en el hecho UNDÉCIMO, aceptan o reconocen la costumbre que se viene dando desde hace 22 años, consistente en que la escritura aclaratoria es utilizada únicamente para la toma de decisiones. De otra parte y en cuanto al punto 15 impugnado, señala que en el acta consta que votaron aprobando el 63,43%, lo que indica que la conformidad fue unánime, por tal motivo no se indicó quienes no habían votado.

Como **excepciones de mérito** propuso las que denominó: **PRIMERA: INEXISTENCIA DE LA CONTROVERSIA**, fundada en que la demanda se basa en una errada interpretación subjetiva y errada de las normas, resaltando que los asuntos aquí tratados *"hacen tránsito a ser aclarados en otra jurisdicción"*. Se afirma también que los mismos demandantes en el hecho UNDÉCIMO, reconocen el actuar sucesivo, público y reiterado por más de 22 años en cuanto a los derechos de voto se refiere, actuar que va en armonía con lo dispuesto en los artículos 3 y 5 del C.G.P., artículos 1 y 363 de la C.N. y los principios de equidad y prevalencia del interés general de los copropietarios. **SEGUNDO: AUSENCIA DE OBJETO POR HECHO SUPERADO**, la sustenta en el hecho de que los copropietarios saben que *"el modo de aplicación de los coeficientes [es] mediante la costumbre..."* conforme se trató en la asamblea extraordinaria del 23 de diciembre de 2018, donde los participantes no votaron sobre dicha temática, *"lo que indica que los asambleístas están de acuerdo con que se continúe con la costumbre de aplicar los coeficientes. Una razón más por la cual la controversia que suscita esta demanda se subsume en una ausencia de objeto por hecho superado..."* **TERCERO: EXCEPCIÓN GENÉRICA O INNOMINADA**, fundada en el artículo 282 del C.G.P., para que oficiosamente y a su favor se declare lo que resulte probado, conforme los hechos y pruebas que reposan en el expediente.⁶

TRASLADO DE LAS EXCEPCIONES

Puestas en conocimiento del demandante las referidas excepciones, a ellas se pronunció oponiéndose, indicando en lo sustantivo que la parte demandada no podía respaldar una mala práctica y un cobro ilegal, aduciendo la costumbre como fuente del derecho, más aún, recalca, cuando la que se aduce es contraria al ordenamiento jurídico, conforme lo regulan los artículos 3 del C.Co. Y 8 del C.C., por ello, recalca, que la fuente de derecho para la solución de la controversia lo es la Ley 675 de

⁶ Folios 77 a 85 C.-1

PROCESO.
DEMANDANTE:
DEMANDADO:
RADICADO:

VERBAL DE IMPUGNACIÓN DE ACTAS DE ASAMBLEA
SONIA JAUREGUI JAIMES Y OTROS
CENTRO COMERCIAL EDIFICIO PIE DE LA CUESTA
630013103011-2019-00179-00

2001 y a su turno la escritura pública número 3204 del mes de diciembre de 1996.⁷

PROBLEMA JURÍDICO

Deberá establecerse por el despacho, si como lo advierte el demandado, resultaría viable, en aplicación del principio de equidad y de la costumbre como fuente de derecho, que el máximo órgano de dirección apruebe sus determinaciones con apoyo en una interpretación diferenciada de las normas que originaron la propiedad horizontal.

CONSIDERACIONES

Sea lo primero indicar que al no apreciarse nulidad que vicié lo actuado, se procede a decidir de mérito la controversia sometida a la jurisdicción. Lo anterior, teniendo en cuenta que se hallan reunidos los presupuestos procesales de: Capacidad para ser parte o capacidad sustancial; capacidad para comparecer al proceso o capacidad adjetiva. De igual forma, se encuentran reunidos los presupuestos de competencia y demanda en forma idónea. Siendo ello así, no hay lugar a reparo alguno.

Ahora bien, de cara a la naturaleza del asunto que nos convoca, es preciso recordar que al tenor del artículo 382 del Código General del Proceso, la **impugnación de actas de asambleas**, juntas directivas o de socios constituyen una sub-especie de proceso con sus características particulares, veamos;

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.

En la demanda podrá pedirse la suspensión provisional de los efectos del acto impugnado por violación de las disposiciones invocadas por el solicitante, cuando tal violación surja del análisis del acto demandado, su confrontación con las normas, el reglamento o los estatutos respectivos invocados como violados, o del estudio de las pruebas allegadas con la solicitud. El demandante prestará caución en la cuantía que el juez señale.

El auto que decrete la medida es apelable en el efecto devolutivo.

Sobre la el punto y la naturaleza de la discusión que nos convoca, nos parece relevante traer a colación el siguiente pronunciamiento de nuestro Superior, el Tribunal de Distrito Judicial de Bucaramanga, veamos:

De manera que todo propietario de un terreno sujeto a un régimen de propiedad horizontal, necesariamente adquiere un bien que, se halla, por fuerza, sometido a restricciones en el ejercicio del derecho de dominio. Y cada uno de los adquirentes de los predios no sólo saben de la existencia de las limitaciones, sino que se vincula a ellas y se obliga a respetarlas. Obviamente, los menoscabos impuestos así al derecho de propiedad deben estar sustentadas en beneficio de intereses comunes, en aspectos tales como la salubridad, el urbanismo, la conservación ambiental e incluso la seguridad. No se trata, simplemente, del adagio decimonónico según el cual el interés particular debe

⁷ Folio 103 C. -1

ceder ante el interés general, sino de buscar la armonía entre los intereses individuales y los de la comunidad, pugna en la cual es probable que ambos deban ceder un poco, pero en la que, definitivamente, el interés particular no puede desconocer la función social y ecológica que hoy la Constitución Política impone a la propiedad (artículo 58) y que envió al olvido la posibilidad del ius abutendi; predicada por los romanos. La Corte Constitucional, en sentencia C-595, de agosto 18 de 1999, declaró inexecutable la palabra "arbitrariamente" contenida en el artículo 669 del Código Civil y, con ello, hizo valer la función constitucional impuesta a la propiedad, que sin duda se hace más patente cuando se trata de condominios, no sólo en relación con los copropietarios, sino con la comunidad en general.⁸

De otra parte y previo a desarrollar los aspectos nodales de la controversia, es pertinente traer a colación las siguientes disposiciones especiales aplicables al caso objeto sub iudice.

LEY 675 DE 2001 RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ARTÍCULO 1o. OBJETO. La presente ley regula la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, ..."

ARTÍCULO 2o. PRINCIPIOS ORIENTADORES DE LA LEY. Son principios orientadores de la presente ley:

1. Función social y ecológica de la propiedad.
2. Convivencia pacífica y solidaridad social.
3. Respeto de la dignidad humana.
4. Libre iniciativa empresarial.
5. Derecho al debido proceso.

ARTÍCULO 3o. DEFINICIONES. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:

Expensas comunes necesarias: Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos.

(...)

Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente ley.

Coefficientes de copropiedad: Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto.

ARTÍCULO 25. OBLIGATORIEDAD Y EFECTOS. Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio

⁸ Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bucaramanga - Sala Civil Familia. M.P. DR. ANTONIO BOHÓRQUEZ ORDUZ, Sentencia del 16-JUL-2007, RAD.: 11001310301919920119402

PROCESO:
DEMANDANTE:
DEMANDADO:
RADICADO:

VERBAL DE IMPUGNACIÓN DE ACTAS DE ASAMBLEA
SONIA JAUREGUI JAIMES Y OTROS
CENTRO COMERCIAL EDIFICIO PIE DE LA CUESTA
680013103011-2019-00179-00

particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán:

1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio o conjunto.
2. El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios.
3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento.

ARTÍCULO 26. DETERMINACIÓN. Salvo lo dispuesto en la presente ley para casos específicos, los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto.

El área privada libre se determinará de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal, en proporción al área privada construida, indicando los factores de ponderación utilizados.

PARÁGRAFO. Para calcular el coeficiente de copropiedad de parqueaderos y depósitos, se podrán ponderar los factores de área privada y destinación.

ARTÍCULO 27. FACTORES DE CÁLCULO EN EDIFICIOS O CONJUNTOS DE USO MIXTO Y EN LOS CONJUNTOS COMERCIALES. En los edificios o conjuntos de uso mixto y en los destinados a comercio, los coeficientes de copropiedad se calculan de acuerdo con un valor inicial que represente una ponderación objetiva entre el área privada y la destinación y características de los mismos. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán expresar en forma clara y precisa los criterios de ponderación para la determinación de los coeficientes de copropiedad.

PARÁGRAFO. El referido valor inicial no necesariamente tendrá que coincidir con el valor comercial de los bienes de dominio particular.

ARTÍCULO 28. MODIFICACIÓN DE COEFICIENTES: La asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos:

1. Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación.
2. Cuando el edificio o conjunto se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexen al mismo.

ARTÍCULO 33. NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS. La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del edificio o conjunto y su domicilio será el municipio o distrito donde este se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986.

ARTÍCULO 35. FONDO DE IMPREVISTOS. La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes.

La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año.

COPIA

El administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general, en su caso, y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO. El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, solo podrá aprobarse cuando los recursos del Fondo de que trata este artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo.

ARTÍCULO 36. ORGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN. 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 de edificio o conjunto.

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.

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.

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

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, (...)

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 1. 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.

(...)

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 representados en la respectiva sesión.

COPY

PROCESO: VERBAL DE IMPUGNACIÓN DE ACTAS DE ASAMBLEA
DEMANDANTE: SONIA JAUREGUI JAIMES Y OTROS
DEMANDADO: CENTRO COMERCIAL EDIFICIO PIE DE LA CUESTA
RADICADO: 680013103011-2019-00179-00

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.
5. Reforma a los estatutos y reglamento.

(...)

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.

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.

ARTÍCULO 49. IMPUGNACIÓN DE DECISIONES. El administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal.

ARTÍCULO 86. RÉGIMEN DE TRANSICIÓN. Los edificios y conjuntos sometidos a los regímenes consagrados en las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, se regirán por las disposiciones de la presente ley, a partir de la fecha de su vigencia y tendrán un término de un (1) año para modificar, en lo pertinente, sus reglamentos internos, prorrogables por seis (6) meses más, según lo determine el Gobierno Nacional.

Transcurrido el término previsto en el inciso anterior, sin que se hubiesen llevado a cabo las modificaciones señaladas, se entenderán incorporadas las disposiciones

COPIA

PROCESO:
DEMANDANTE:
DEMANDADO:
RADICADO:

VERBAL DE IMPUGNACIÓN DE ACTAS DE ASAMBLEA
SONIA JAUREGUI JAIMES Y OTROS
CENTRO COMERCIAL EDIFICIO PIE DE LA CUESTA
680013103011-2019-00179-00

PROCESO
DEMANDA
RADICA

de la presente ley a los reglamentos internos y las decisiones que se tomen en contrario serán ineficaces.

PARÁGRAFO TRANSITORIO. Los procesos judiciales o arbitrales en curso a la fecha de expedición de esta ley o que se inicien con posterioridad a ella dentro del plazo legal establecido en el inciso primero de este artículo sin que se haya realizado el procedimiento voluntario de adaptación y que tengan que ver con la aplicación de los reglamentos de propiedad horizontal existentes y las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985, 428 de 1998 y sus decretos reglamentarios, se seguirán tramitando con arreglo a estas normas hasta su culminación.

ARTÍCULO 87. VIGENCIA Y DEROGATORIA. La presente ley rige a partir de su publicación y deroga las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, así como los decretos que se hayan expedido para reglamentarlas.

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CENTRO COMERCIAL EDIFICIO PIE DE LA CUESTA P.H.

El mismo consta en la Escritura Pública número 2855 del 30 de Octubre de 1996, a su vez aclarada mediante la Escritura Pública No. 3204 del 06 de Diciembre de 1996, ambas de la Notaría Única del Circulo Notarial de Piedecuesta, de dicha regulación y en lo que importa al proceso, son relevantes las siguientes disposiciones:

Escritura Pública No. 2855 del 30-OCT-1996

CAPÍTULO I: DEL REGLAMENTO

ARTÍCULO 1. El presente reglamento prescribe los derechos y obligaciones del propietario actual de la edificación de los futuros adquirentes a cualquier título y en general de los que por cualquier concepto usen o gocen, en forma permanente o transitoria de las unidades privadas del mismo (...)

ARTÍCULO 2. Este inmueble queda en todo sometido al régimen establecido en la ley 182 de 1948 y por lo tanto en el presente reglamento se entienden por incluidas las disposiciones que regulan la materia, tales como el decreto 1365 de 1986; por esto en las situaciones no previstas se acudirá a las demás normas aplicables directamente o por analogía, y a los principios generales del derecho.

ARTÍCULO 11. COEFICIENTE[s] DE COPROPIEDAD

A.) Para los efectos de que trata el artículo 20 de la ley 182 de 1948 y el artículo 31 del decreto 1365 de 1986 y también para establecer el derecho de voto de cada (sic) atribuidas es del cien por ciento (100%), se establece el siguiente coeficiente de cada unidad privada para los locales del No. 1 al No. 31 (...)

UNIDAD	COEFICIENTE
LOCAL No. 1	4,6%
LOCAL No. 2	5,06%
LOCAL No. 3	5,45%
(...)	
LOCAL No. 31	12,02%

B.) Para efectos de votación y de pago de administración los locales No. 32 y No. 33. No se les asignará un coeficiente, para estos efectos deberá ser el 12,5% (...) del valor total de la administración para el local No. 33 y el 12,5% (...) del valor total de la administración, y el restante 75% de los costos de administración será el ciento por ciento para efectos del coeficiente de liquidación de cada local.

COPIA

PROCESO:
DEMANDANTE:
DEMANDADO:
RADICADO:

VERBAL DE IMPUGNACIÓN DE ACTAS DE ASAMBLEA
SONIA JAUREGUI JAIMES Y OTROS
CENTRO COMERCIAL EDIFICIO PIE DE LA CUESTA
680013103011-2019-00179-00

C.) Para efectos de votación, el local No. 32 y el local No. 33, su voto será el 12,5% para el local No. 32 y el 12,5% para el local No. 33.⁹

Escritura Pública ACLARATORIA No. 3204 del 06-DIC-1996

PRIMERO: Que por escritura pública No. 2855 de fecha 30 de octubre de 1996 otorgada en la Notaría única del Circulo de Piedecuesta (...) elevo a escritura pública el reglamento de propiedad horizontal del CENTRO COMERCIAL PIE DE LA CUESTA (...)

SEGUNDO: Que el exponente obrando en su calidad antes mencionada procede por medio del presente público instrumento a aclarar la citada escritura número 2855 citada así:

- 1.- Se aclara que el señor GONZALO ZARATE DIAZ comparece en su calidad de (...)
- 2.- Igualmente procede a aclarar que la última reforma (...) se hizo (...)
- 3.- Se precisa que el LOCAL número 33, se trata de una unidad de uso privada (...)
- 4.- Se modifica el ARTÍCULO 11, CAPÍTULO V, LITERAL A Y B del citado Reglamento referente a los COEFICIENTES DE COPROPIEDAD el cual quedará así:

ARTÍCULO 11: A cada unidad privada le corresponde UN PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN en la persona jurídica de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 1365 de mil novecientos ochenta y seis (1986) artículo 13, es decir el derecho de cada propietario sobre los bienes comunes será proporcional al área del inmueble, el cual servirá de base para fijar el monto de los aportes a cargo de cada unidad, que deberán cancelarlos para contribuir a las expensas necesarias, a la administración, mantenimiento, reparación y conservación de los bienes, áreas y servicios de uso común. Por lo anteriormente expuesto, se modifica el porcentaje de participación de cada unidad privada quedando de la siguiente manera:

CUADRO DE ÁREAS				
1. ÁREA LOTE				
ÁREA BRUTA LOTE	770,40	M2		
ÁREA CESIÓN	108,60	M2		
ÁREA NETA	662,40	M2		
2. ÁREA PARQUEADERO SOTANO:				
LOCAL No.	33	630,00	M2	29,67%
3. ÁREA PRIMER PISO				
LOCAL No.	01	41,61	M2 APROX.	1,96%
LOCAL No.	02	45,78	M2 APROX.	2,15%
LOCAL No.	03	49,28	M2 APROX.	2,32%
LOCAL No.	04	38,91	M2 APROX.	1,83%
LOCAL No.	05	46,30	M2 APROX.	2,18%
LOCAL No.	06	19,43	M2 APROX.	0,91%
LOCAL No.	07	21,13	M2 APROX.	0,99%
LOCAL No.	08	14,39	M2 APROX.	0,67%
LOCAL No.	09	16,59	M2 APROX.	0,78%
LOCAL No.	10	20,69	M2 APROX.	0,97%
LOCAL No.	11	21,02	M2 APROX.	0,99%
LOCAL No.	12	13,69	M2 APROX.	0,64%
LOCAL No.	13	36,25	M2 APROX.	1,70%
LOCAL No.	14	35,57	M2 APROX.	1,67%

⁹ Véase en anexo digital - folio 1, archivo rotulado como: "2. ESCRITURA PÚBLICA No. 2855 NOTARIA ÚNICA PIEDECUESTA - REGLAMENTO P.H."

COPIA

LOCAL No.	15	45,95	M2 APROX.	2,16%
LOCAL No.	16	25,90	M2 APROX.	1,22%
ZONA DE CIRCULACIÓN		155,13	M2 APROX.	
SUBTOTAL		646,27	M2 APROX.	
4. ÁREA DEL SEGUNDO PISO:				
LOCAL No.	17	20,94	M2 APROX.	0,98%
LOCAL No.	18	20,44	M2 APROX.	0,96%
LOCAL No.	19	17,64	M2 APROX.	0,83%
LOCAL No.	20	17,64	M2 APROX.	0,83%
LOCAL No.	21	35,91	M2 APROX.	1,69%
LOCAL No.	22	51,89	M2 APROX.	2,44%
LOCAL No.	23	16,66	M2 APROX.	0,78%
LOCAL No.	24	15,59	M2 APROX.	0,73%
LOCAL No.	25	21,72	M2 APROX.	1,02%
LOCAL No.	26	17,18	M2 APROX.	0,80%
LOCAL No.	27	23,88	M2 APROX.	1,12%
LOCAL No.	28	14,21	M2 APROX.	0,66%
LOCAL No.	29	15,14	M2 APROX.	0,71%
LOCAL No.	30	16,38	M2 APROX.	0,77%
LOCAL No.	31	104,70	M2 APROX.	4,89%
ZONA DE CIRCULACIÓN		143,10	M2 APROX.	
SUBTOTAL		556,52	M2 APROX.	
5. ÁREA DEL TERCER PISO				
LOCAL No.	32	588,17	M2 APROX.	27,70%
6. ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		2420,96	M2 APROX.	
7. ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		2122,73	M2 APROX.	

ARTÍCULO 11: Igualmente procede a adicionar la escritura pública No. 2855 citada anteriormente con el objeto de elevar a escritura pública el proyecto de división y la memoria descriptiva del Centro Comercial Pie de la Cuesta (...) ¹⁰

DEL CASO CONCRETO

Entrados en el estudio del caso concreto, el mismo se abordará a la luz de las pruebas documentales que obran en el plenario, lo que incluye el archivo de audio en el que consta el desarrollo del acto impugnado.

Ahora bien, como se expresó en los antecedentes memorados, en sentir de los demandantes, algunas de las determinaciones tomadas en la Asamblea Ordinaria del 23 de abril de 2019 son nulas o lo que es igual, deben declararse sin efectos por contrariar las disposiciones que a ellos los gobiernan, haciéndose especial mención de la Ley 675 de 2001 y de los reglamentos internos contenidos en las escrituras públicas número 2855 del 30 de Octubre de 1996 y la número 3204 del 06 de Diciembre de 1996.

Los puntos que son objeto de la declaración de nulidad, se reitera, son los siguientes:

- **PUNTO # 10** "Presentación y aprobación de presupuesto año 2019"
- **PUNTO # 14** "Exposición y aprobación de cuota extraordinaria para pago saldo vigilancia empresa SALADEEN SECURITY LTDA al 31 de diciembre del 2018"
- **PUNTO # 15** "Exposición y aprobación cuota extraordinaria defensa judicial del edificio por demanda ejecutiva, proceso ejecutivo (contrato de transacción). Entre los

¹⁰ Véase en anexo digital – folio 1, archivo rotulado como: "3. ESCRITURA PUBLICA ACLARATORIA No. 3204 NOTARI UNICA PIEDECUESTA"

PROCESO:
DEMANDANTE:
DEMANDADO:
RADICADO:

VERBAL DE IMPUGNACIÓN DE ACTAS DE ASAMBLEA
SONIA JAUREGUI JAIMES Y OTROS
CENTRO COMERCIAL EDIFICIO PIE DE LA CUESTA
680013103011-2019-00179-00

copropietarios Sergio Alexis Bueno Gonzales y otros de radicación No. 2019-149, Juzgado Tercero Promiscuo Municipal de Piedecuesta, contra la copropiedad y demanda declarativa de nulidad de contrato de transacción”.

- **PUNTO # 16** “Cuota extraordinaria para reparación y embellecimiento de la fachada del edificio”

Cabe destacar que si bien cada uno de ellos cuenta con un supuesto fáctico y jurídico narrados en el escrito de demanda, en lo sustantivo comparten una acusación común, asociada al derecho de participación, a la conformación del quorum y a las consecuencias económicas que de allí se derivan, las mismas que en sentir del demandado están soportadas en el principio de equidad y en la costumbre, que no, rebaten los demandantes, en el respeto y apego a la ley.

Denuncian los demandantes el comportamiento que se asume y se impone como costumbre por las mayorías en el seno del máximo órgano de dirección, consistente en que mientras para la toma de decisiones o conformación del quorum se emplea el coeficiente de copropiedad contenido en la Escritura Pública Aclaratoria número 3204 del 06 de Diciembre de 1996, para la fijación o establecimiento de las cuotas de administración se recurre al reglamento de propiedad horizontal inicial, ello es, el que consta en la Escritura Pública número 2855 del 30 de Octubre de 1996, echando de menos la modificación introducida por la ya citada escritura de aclaración, lo que a su vez pugna con lo dispuesto en los artículos 25, 27, 28 y 31 de la Ley 675 de 2001.

En primer lugar y a efectos de corroborar la veracidad de tales afirmaciones, es pertinente revisar las pruebas del proceso, veamos:

En efecto se aporta copia del acta impugnada, que lo es, según reza el encabezado: “ACTA DE ASAMBLEA ORDINARIA No. 02: 2019”, llevada a cabo el día 23 de abril de 2019¹¹, en ella se confirma que los puntos objeto de la censura fueron tratados y aprobados por los asambleístas, de igual manera se aportan, física y digitalmente, el reglamento de propiedad horizontal que reposa en las escrituras Públicas número 2855 del 30 de Octubre de 1996 y 3204 del 06 de Diciembre de 1996 (aclaratoria)¹², también se arrió al proceso la reproducción fonográfica de la asamblea impugnada¹³, una copia del acta de asamblea extraordinaria celebrada el día 21 de diciembre de 2018¹⁴ y finalmente una Certificación que da cuenta de la existencia o no de una costumbre mercantil.¹⁵

Ahora, al revisar la aprobación de los puntos sobre los cuales se dejó expresa constancia de los coeficientes, ello es, el número diez (10) y el número catorce (14), relacionados con el presupuesto anual y la fijación de una cuota extraordinaria, de inmediato se corrobora que se acudió a la reglamentación contenida en la Escritura Pública aclaratoria No. 3204 del 06-DIC-1996, lo anterior se constata con un cotejo entre el acta aludida¹⁶, el audio de la asamblea¹⁷ y el reglamento aclarado de la copropiedad¹⁸, en suma, los propietarios, los coeficientes y la votación tenida en cuenta para

¹¹ Folios 44 a 54 C.-1

¹² Folios 1 y 13 a 43 C.-1

¹³ Folio 76 C.-1

¹⁴ Folios 87 a 101 C.-1

¹⁵ Folios 104 a 105 C.-1

¹⁶ Folios 49 a 50 C.-1

¹⁷ Folio 77 C.-1

¹⁸ Folios 32, 35 y el archivo digital o CD que obra al folio 1

COPIA

PROCESO:
DEMANDANTE:
DEMANDADO:
RADICADO:

VERBAL DE IMPUGNACIÓN DE ACTAS DE ASAMBLEA
SONIA JAUREGUI JAIMES Y OTROS
CENTRO COMERCIAL EDIFICIO PIE DE LA CUESTA
680013103011-2019-00179-00

el establecimiento del quórum decisorio del PUNTO # 10 del presupuesto lo fue así:

LOCAL	COEFICIENTE	DECISIÓN	LOCAL	COEFICIENTE	DECISIÓN
LOCAL 1	1,96%	SE RETIRÓ	LOCAL 17	0,98%	SE RETIRÓ
LOCAL 2	2,15%	SE RETIRÓ	LOCAL 18	0,96%	-
LOCAL 3	2,32%	SE RETIRÓ	LOCAL 19	0,83%	-
LOCAL 4	1,83%	SE RETIRÓ	LOCAL 20	0,83%	SE RETIRÓ
LOCAL 5	2,18%	PRESUPUESTO # 2	LOCAL 21	1,69%	SE RETIRÓ
LOCAL 6	0,91%	PRESUPUESTO # 2	LOCAL 22	2,44%	SE RETIRÓ
LOCAL 7	0,99%	-	LOCAL 23	0,78%	SE RETIRÓ
LOCAL 8	0,67%	SE RETIRÓ	LOCAL 24	0,73%	PRESUPUESTO # 2
LOCAL 9	0,78%	SE RETIRÓ	LOCAL 25	1,02%	PRESUPUESTO # 2
LOCAL 10	0,97%	SE RETIRÓ	LOCAL 26	0,80%	SE RETIRÓ
LOCAL 11	0,99%	SE RETIRÓ	LOCAL 27	1,12%	PRESUPUESTO # 1
LOCAL 12	0,64%	-	LOCAL 28	0,66%	-
LOCAL 13	1,70%	SE RETIRÓ	LOCAL 29	0,71%	SE RETIRÓ
LOCAL 14	1,67%	SE RETIRÓ	LOCAL 30	0,77%	-
LOCAL 15	2,16%	PRESUPUESTO # 1	LOCAL 31	4,89%	SE RETIRÓ
LOCAL 16	1,22%	PRESUPUESTO # 2	LOCAL 32	27,70%	PRESUPUESTO # 2
			LOCAL 33	29,67%	PRESUPUESTO # 2

La anterior tabla refleja la votación de las dos propuestas de presupuesto que fueron presentadas a la asamblea para su aprobación, una denominada "Presupuesto 2" con una aceptación mayoritaria del "63,43%" de los coeficientes de copropiedad y la otra "Presupuesto 1" cuya votación apenas obtuvo el 3,28% de dichos coeficientes.

Con la misma mecánica y en lo que concierne a la fijación de una cuota extraordinaria para el pago de deudas pendientes con la empresa de vigilancia (SALADEEN SECURITY) - PUNTO # 14 del acta, se impartió una aprobación con el (63,43%) de los coeficientes de copropiedad, sin que expresamente se indicaran los que desaprobaban la propuesta.

Por su parte y en lo que concierne a los PUNTOS # 15 y 16 del acta, relacionados como ya se dijo con la aprobación de dos (2) cuotas extraordinarias distintas, una para contrarrestar gastos por procesos judiciales que cursan contra la copropiedad y la otra para el embellecimiento de la fachada del edificio, las mismas obtuvieron, sin precisar quienes votaron favorable o desfavorablemente (ni en el acta ni en el audio), una aprobación del (63,43%) de los coeficientes de copropiedad.

Ahora, del análisis y revisión que hace el despacho se establece, como se insiste en la demanda, lo refleja a su vez el presupuesto de ingresos y gastos¹⁹ y repetitivamente lo mencionan los asambleístas a lo largo de la reunión (especialmente entre los minutos 2:08:08 a 2:16:40), que para los aspectos económicos, como lo es la determinación de las expensas comunes y las cuotas extraordinarias, se acude a los coeficientes de copropiedad contenidos en la Escritura Pública número 2855 del 30 de Octubre de 1996, especialmente a la disposición del literal B de su artículo 11, el que disponía un tratamiento diferenciado para unos bienes en particular, nos referimos a los locales 32 y 33, veamos:

¹⁹ Folios 57 a 58 C.-1

ARTÍCULO 11. COEFICIENTE[s] DE COPROPIEDAD

A.) Para los efectos de que trata el artículo 20 de la ley 182 de 1948 y el artículo 31 del decreto 1365 de 1986 y también para establecer el derecho de voto de cada (sic) atribuidas es del cien por ciento (100%), se establece el siguiente coeficiente de cada unidad privada para los locales del No. 1 al No. 31 (...)

UNIDAD	COEFICIENTE	UNIDAD	COEFICIENTE
LOCAL No. 1	4,60%	LOCAL No. 17	2,26%
LOCAL No. 2	5,06%	LOCAL No. 18	2,26%
LOCAL No. 3	5,45%	LOCAL No. 19	1,95%
LOCAL No. 4	4,30%	LOCAL No. 20	1,95%
LOCAL No. 5	4,98%	LOCAL No. 21	3,97%
LOCAL No. 6	2,15%	LOCAL No. 22	5,74%
LOCAL No. 7	2,34%	LOCAL No. 23	1,84%
LOCAL No. 8	1,59%	LOCAL No. 24	1,72%
LOCAL No. 9	1,83%	LOCAL No. 25	2,40%
LOCAL No. 10	2,29%	LOCAL No. 26	1,90%
LOCAL No. 11	2,32%	LOCAL No. 27	2,64%
LOCAL No. 12	1,51%	LOCAL No. 28	1,57%
LOCAL No. 13	4,01%	LOCAL No. 29	1,67%
LOCAL No. 14	3,93%	LOCAL No. 30	1,81%
LOCAL No. 15	5,08%	LOCAL No. 31	12,02%
LOCAL No. 16	2,86%	TOTAL	100,00%

COPIA

B.) Para efectos de votación y de pago de administración los locales No. 32 y No. 33. No se les asignará un coeficiente, para estos efectos deberá ser el 12,5% (...) del valor total de la administración para el local No. 33 y el 12,5% (...) del valor total de la administración, y el restante 75% de los costos de administración será el ciento por ciento para efectos del coeficiente de liquidación de cada local.

C.) Para efectos de votación, el local No. 32 y el local No. 33, su voto será el 12,5% para el local No. 32 y el 12,5% para el local No. 33.²⁰

Dando continuidad a la tabla que se presenta, los locales 32 y 33 quedarían con un coeficiente de copropiedad aplicable únicamente para fines económicos o patrimoniales así:

LOCAL No. 32	12,5%	LOCAL No. 33	12,5%
--------------	-------	--------------	-------

Es decir, mientras para la toma de decisiones se acude a los coeficientes regulados en la escritura del mes de diciembre del año 1996, lo que pone en ventaja a los propietarios de los locales de mayor extensión por su poder de decisión, luego y para la fórmula o cálculo de los valores que habrían de pagar los copropietarios por concepto de cuotas monetarias (ya ordinarias o extraordinarias), se hace mediante remisión a una disposición de cuestionable vigencia, normativa que contrario a cualquier lógica, favorece, ya no al pequeño propietario sino a quienes por tamaño y precio rebasan a los demás.

Cabe aclarar que contrario a lo aseverado por el demandado en la contestación a los hechos y en las excepciones, la fórmula que se

²⁰ Vuello folio 25 C.-1

PROCESO:
DEMANDANTE:
DEMANDADO:
RADICADO:

VERBAL DE IMPUGNACIÓN DE ACUERDOS
SONIA JAUREGUI JAIMES Y OTROS
CENTRO COMERCIAL EDIFICIO PIE DE LA CUESTA
680013103Q11-2019-00179-00

incorpora para el cálculo en mención, no sólo es contraria a la Ley 675 de 2001 y antípoda del principio de equidad, sino que jamás puede ser aceptada como costumbre, porque es el ordenamiento jurídico colombiano quien lo repudia, como bien lo enseña el artículo 8 del Código Civil al indicar que: **"La costumbre en ningún caso tiene fuerza contra la ley. No podrá alegarse el desuso para su inobservancia, ni práctica, por inveterada y general que sea."** en suma, se trata de un comportamiento civil y socialmente anómalo que debe ser corregido por la administración de justicia, de no proceder en tal sentido se perpetúa una inequidad, como parecen entenderlo aquellos a quienes favorece la capacidad mayoritaria que ostentan.

Es apenas lógico, como expresamente lo dice la Escritura Pública No. 3204 del 06 de Diciembre de 1996, que el mencionado literal b del artículo 11 que inicialmente regulaba la materia de los coeficientes, fue, se recalca, NO objeto de aclaración o precisión, **sino de una modificación que a la postre sustituyó al anterior**, lo que se colige al emplearse la expresión **"el cual quedará así..."**, el alcance de tan clara redacción no requiere de un mayor esfuerzo mental ni de conocimientos jurídicos, por ello resulta equivocado, como quieren hacerlo ver algunos, que un determinado aparte de la disposición se encuentre vigente, situación distinta es que la nueva regulación, si es que así se le puede llamar a la Escritura Pública número 3204 de 1996, contenga alguna omisión o ambigüedad, y la solución para ello, si acaso existiera, no puede ser la inequidad y mucho menos imponer costumbres *contra legem* sino la remisión directa a la Ley 675 de 2001, al cabo que no le es dado a los particulares y menos a las entidades sometidas al régimen de la propiedad horizontal, donde se compromete el interés general de sus asociados, abrogarse, cual si tuviesen potestad, decidir como se dijo o se dio a entender en una asamblea extraordinaria del mes de diciembre del año 2018, que pueden apartarse de aplicar la ley o en su defecto escoger los apartes más convenientes, menos aun si en cuenta se tiene, como lo deja ver el certificado expedido por Planeación Municipal de Piedecuesta²¹, que el Centro Comercial de la controversia está **"sometido al régimen de propiedad horizontal (...) establecido en la Ley 675 de 2001"** precisese en este punto que sólo en asuntos muy particulares, como en el giro de los negocios mercantiles, pueden los intervinientes convenir hipótesis distintas a las previstas en la ley, ello en virtud de la autonomía de la voluntad privada, pero se itera, sólo en determinados asuntos.

Si bien los coeficientes empleados para la votación hacen parte de un reglamento que pareciera estar vigente *-el de diciembre de 1996-*, lo cierto y sustantivo es que las propuestas económicas (cuotas ordinarias y extraordinarias) contenidas en el acta que se impugna, al estar diseñadas con sustento en una disposición inaplicable y expresamente derogada, terminaron por viciar lo que se sometía a votación, **más aún si de plano se sabía que dos de los copropietarios contaban con abrumadora mayoría de coeficientes (27,70% y 29,67% locales 32 y 33, respectivamente)**, lo que explica y parece justificar la decisión tomada por algunos de retirarse del recinto, pues de quedarse en él su oposición, así fuera la de todos, resultaría inocua e inane ante el querer de unos pocos, situación que se agrava al

²¹ Folio 11 C.-1

COPIA

Ley 675 de
puede ser
mbiano
" al

PROCESO:
DEMANDANTE:
DEMANDADO:
RADICADO:

VERBAL DE IMPUGNACIÓN DE ACTAS DE ASAMBLEA
SONIA JAUREGUI JAIMES Y OTROS
CENTRO COMERCIAL EDIFICIO PIE DE LA CUESTA
680013103011-2019-00179-00

corroborarse en el audio, que mientras muchos clamaron por una fijación de cuotas equitativa, lo que primó fue el desdén hacia la minoría.²²

Si se observa en detalle lo reclamado por los impugnantes del acta, puede encontrarse que su reclamo se funda, no en consideraciones subjetivas o en vagos conceptos de justicia y equidad, sino precisamente en la literalidad de las normas aplicables, como son: el artículo 3° de la Ley 675 de 2001 que señala: **"Coeficientes de copropiedad: (...) Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto (...)**, el artículo 25 ibídem cuando dice: **"Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán: (...) 3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, (...)**, ahora, si para el entendimiento de algunos fuera factible hacer de lado las disposiciones de la Ley en mención, y si en su lugar se acudiera a los añejos reglamentos, en concreto al contenido en la Escritura Pública número 3204 del 06 de Diciembre de 1996, nos encontraríamos con otra regulación clara que dice: **"ARTÍCULO 11: A cada unidad privada le corresponde UN PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN (...), el cual servirá de base para fijar el monto de los aportes a cargo de cada unidad, que deberán cancelarlos para contribuir a las expensas necesarias, a la administración, mantenimiento, reparación y conservación de los bienes, áreas y servicios de uso común. (...)**, y no está demás señalar que lo estatuido en el reglamento citado, era a su vez un reflejo de lo consagrado en el artículo 13 del ya derogado Decreto 1365 de 1986²³, en el que se lee lo siguiente: **"La determinación de los coeficientes de copropiedad (...) se hará teniendo en cuenta que el valor de las unidades privadas, deberá fijarse considerando el área de la misma, (...). Tales coeficientes, o porcentajes de participación así determinados, servirán de base para fijar el monto de los aportes o cuotas a cargo de cada una de las unidades de dominio privado, que deberán cancelar sus propietarios para contribuir a las expensas, necesarias a la administración, mantenimiento, reparación y conservación de los bienes, áreas y servicios de uso común. (...)**

Así las cosas, ya sea que el juicio de legalidad se haga desde la óptica del precario reglamento, ora desde de las normas que regulan la materia, Ley 675 de 2001 (aplicable de pleno derecho como lo dispuso el régimen de transición ya citado), en ambos casos puede concluirse que la presunta costumbre de los 22 años, no constituyen más que un acto inequitativo, poco legítimo y bastante cercano a la ilegalidad, no siendo correcto acudir -para los emolumentos- a unos coeficientes regulados en una disposición cuya vigencia se había perdido desde hace más de dos (2) décadas.

²² Se consultaron y tuvieron en cuenta del audio de la asamblea, de entre otros apartes los siguientes:

- 2 horas - 21 minutos y s.s., relacionado con el PUNTO 10 del acta impugnada
- 2 horas - 35 minutos y s.s., relacionado con el PUNTO 14 del acta impugnada
- 2 horas - 40 minutos y s.s., relacionado con el PUNTO 15 del acta impugnada
- 2 horas - 43 minutos y s.s., relacionado con el PUNTO 16 del acta impugnada

²³ Por el cual se reglamentan las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985 sobre la propiedad horizontal

COPIA

Ahora bien, si alguno o algunos de los copropietarios no demandó o impugnó en el pasado esta situación, tal hecho no implica convalidación, legitimidad y mucho menos convierte en legal lo que contraría no sólo la Ley de Propiedad Horizontal, sino y de manera curiosa el principio que es citado como referente de la defensa, nos referimos a la equidad, pues nada es tan inequitativo y contrario a los principios de justicia, como que entre iguales surjan tratamientos diferenciados, como que quien tiene un mayor poder de decisión, no sea a la vez quien asuma mayores erogaciones, lo que pugna con la correlatividad que debe existir entre áreas, copropiedad, coeficientes y cuotas de administración; en suma, creemos que la Justicia debe intervenir para evitar que se perpetúe la inequidad mayoritaria de unos pocos, quienes so-pretexo de los coeficientes, podrían votar o decidir a su antojo cualesquiera propuesta, sin reparar en la opinión o derecho de las minorías.

Agréguese a lo considerado que en la mayoría de los puntos impugnados, tampoco se dio cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 47 aplicable, en tanto no hay claridad sobre quienes aprobaron o reprocharon las decisiones que hoy se cuestionan.

Por lo considerado y en punto de las excepciones que se plantean, puede decirse en cuanto a la denominada INEXISTENCIA DE LA CONTROVERSIA, fundada en el hecho de que los demandantes estarían haciendo una interpretación equivocada de las normas y del actuar sucesivo, público y reiterado, que la misma está llamada al fracaso, pues al escuchar el audio de la reunión y tras una rápida observación del presupuesto de ingresos y gastos, se constata la disparidad entre los coeficientes que se emplean para uno y otro propósito, igual situación ocurre con la excepción de AUSENCIA DE OBJETO POR HECHO SUPERADO que se sustentó, fundamentalmente, en que los copropietarios saben que el modo de aplicación de los coeficientes lo es mediante la costumbre, sobre tal aspecto se recalca lo ya expresado en el sentido de que nadie está obligado a soportar un tratamiento que la misma ley repudia, aunado a ello, en el expediente está la Certificación que da cuenta de la inexistencia de la misma,²⁴ y agréguese que las normas del Código de Comercio citadas por el demandando, son abiertamente inaplicables²⁵, es más, ratifican lo que hace más de 160 años dijo el Código Civil de Bello en el sentido de que, ni aun tácitamente pueden aceptarse con vocación jurídica costumbres que contraríen la Ley.

Por el contrario y más que acoger o validar los argumentos del demandado, el despacho atendiendo a lo que consta en el acta que se impugna, en el audio que la contiene y de igual manera en los puntos tratados en la Asamblea Extraordinaria del día 21 de diciembre del año 2018²⁶, exhortará a la propiedad horizontal y a los copropietarios que la integran para que en recta aplicación de lo dispuesto en el artículos 86 y 87 de la Ley 675 de 2001, ajusten su reglamento a lo estatuido en la mencionada preceptiva, siempre respetando las definiciones y los principios rectores que la orientan.

²⁴ Folios 104 a 105 C.-1

²⁵ Al respecto véase como el artículo 3 de la Ley 675 de 2001, señala que la NATURALEZA JURÍDICA de estas entidades es CIVIL y ante todo "sin ánimo de lucro"

²⁶ Folios 87 a 101 C.-1

CÓPIA

CONCLUSIÓN

Así las cosas, la Asamblea Ordinaria del CENTRO COMERCIAL EDIFICIO PIE DE LA CUESTA P.H. celebrada el día 23 de abril de 2019, no cumplió con las disposiciones de que trata la Ley 675 de 2001 ni aún con su propio reglamento, habida cuenta que, principalmente las propuestas económicas presentadas y aprobadas, relacionadas con la asunción de emolumentos (ordinarios y extraordinarios – PUNTOS # 10, # 14, # 15 Y # 16), se apartan diametralmente de las fórmulas que la ley, los estatutos y la misma equidad prevén para su cálculo, situación que torna inviable aceptar, como se planteó en el Problema Jurídico, una interpretación o tratamiento diferenciado que convalide lo actuado.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, administrado justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR LA NULIDAD de las determinaciones rotuladas como: **PUNTO # 10** "Presentación y aprobación de presupuesto año 2019" // **PUNTO # 14** "Exposición y aprobación de cuota extraordinaria para pago saldo vigilancia empresa SALADEEN SECURITY LTDA al 31 de diciembre del 2018" // **PUNTO # 15** "Exposición y aprobación cuota extraordinaria defensa judicial del edificio por demanda ejecutiva, proceso ejecutivo (contrato de transacción). Entre los copropietarios Sergio Alexis Bueno Gonzales y otros de radicación No. 2019-149, Juzgado Tercero Promiscuo Municipal de Piedécuesta, contra la copropiedad y demanda declarativa de nulidad de contrato de transacción". // **PUNTO # 16:** "Cuota extraordinaria para reparación y embellecimiento de la fachada del edificio", las cuales fueron tomadas en la Asamblea Ordinaria de Copropietarios del CENTRO COMERCIAL EDIFICIO PIE DE LA CUESTA P.H., celebrada el día veintitrés (23) de abril de dos mil diecinueve (2019), de conformidad con lo expuesto en la motivación precedente.

Orden - CONDUCTA
SEGUNDO: EXHORTAR al demandado CENTRO COMERCIAL EDIFICIO PIE DE LA CUESTA P.H. y a los copropietarios que la integran, para que a la mayor brevedad, previo proyecto y socialización, ajusten su reglamento a lo estatuido en la Ley 675 de 2001, conforme lo disponen los artículos 86 y 87 ibídem, siempre respetando las definiciones y los principios que la orientan.

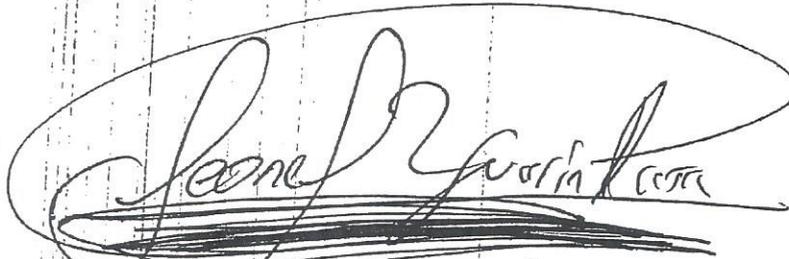
TERCERO: CONDENAR en costas del presente proceso a la parte demandada, en consecuencia, se fijan como agencias en derecho la suma equivalente a un (1) S.M.M.L.V, a incluir *en la oportunidad correspondiente*, en la liquidación de costas a practicarse por Secretaría. Lo anterior, de conformidad con los artículos 365 y 366 del Código General del Proceso en concordancia con el Acuerdo No. PSAA16-10554 expedido en el año 2016 por el Consejo Superior de la Judicatura.

C
O
P
I
A

PROCESO:
DEMANDANTE:
DEMANDADO:
RADICADO:

VERBAL DE IMPUGNACIÓN DE AGTAS DE ASAMBLEA
SONIA JAUREGUI JAIMES Y OTROS
CENTRO COMERCIAL EDIFICIO PIE DE LA CUESTA
680013103011-2019-00179-00

CUARTO: En firme la presente determinación, dese por finalizado el asunto en el Sistema de Gestión de procesos SIGLO XXI, de igual manera procedase con el **ARCHIVO**.



LEONEL RICARDO GUARÍN PLATA
JUEZ

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO
DE BUCARAMANGA
CONSTANCIA: Con estado **No. 013** se notifica a las
partes, la providencia que antecede,
hoy treinta y uno (31) de enero de dos mil veinte
(2020).



JANETH PATRICIA MONSALVE JURADO
Secretaria

COPIA



PEDRO RAUL SIERRA SABA
ABOGADO
UNIVERSIDAD SANTO TOMAS



Señor:
JUEZ SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA.
E. S. D.

REF: PROCESO VERBAL DE IMPUGNACION DE ACTA DE SONIA SOLEDAD
JÁUREGUI JAIMES CONTRA CENTRO COMERCIAL EDIFICIO PIE DE LA CUESTA.

RAD: 2021-0242-00.

ANA JEANENTE PULIDO PABON, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma en mi condición de Representante Legal del Centro Comercial Edificio Pie de la Cuesta del municipio de Piedecuesta, identificado con el NIT: 804.004.161-2, con correo electrónico anapulido1974@gmail.com, mediante el presente escrito manifiesto al Señor Juez, que confiero poder especial, amplio y suficiente al Abogado PEDRO RAUL SIERRA SABA, portador de la cédula de ciudadanía número 91.276.181 de Bucaramanga y T.P. No. 89.843 del C.S. de la Judicatura, con correo electrónico pedroraulsierra@hotmail.com, para que interponga el Recurso de Reposición y en Subsidio Apelación contra el auto de fecha 16 de Septiembre del presente, lo sustente y en general me represente en el trámite subsiguiente que se desarrolle en el presente proceso.

Faculto a mi apoderado expresamente para notificarse del auto admisorio de la demanda, recibir, conciliar, transigir, sustituir, desistir, reasumir, interponer recursos, interponer tutelas, renunciar y todas las demás contempladas en el Art.77 del C. G. P.

Sírvase Señor Juez, reconocer personería a mi apoderado en la forma y términos del presente escrito.

Del Sr. Juez,

Atentamente,

ANA JEAMENTE PULIDO PABON
Representante Legal
C.C. Edificio Pie de la Cuesta
del municipio de Piedecuesta,
NIT: 804.004.161-2

ACEPTO PODER,

PEDRO RAUL SIERRA SABA
C.C. No. 91.276.181. de Bucaramanga
T.P. No. 89.843. del C. S. De la J.

PRESENTACIÓN PERSONAL Y RECONOCIMIENTO
El suscrito Notario Séptimo principal del círculo de Bucaramanga
CERTIFICA

Que Compareció. Ana Jeannette Pulido
Pabon
Quien se identifico con la C.C. No. 63.497.060

Expedida en Bucaramanga y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es la suya y que el contenido del mismo es cierto.

Bucaramanga: 05 OCT 2021

El Compareciente. X

63.497.060 B/morja

~~HECTOR ELIAS ARIZA VELASCO~~
NOTARIO SÉPTIMO DEL CÍRCULO DE BUCARAMANGA



Área: Resoluciones	Código:	Consecutivo:
--------------------	---------	--------------

OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No.



POR MEDIO DE LA CUAL SE RECONOCE E INSCRIBE AL ADMINISTRADOR Y REVISOR FISCAL DEL CENTRO COMERCIAL EDIFICIO PIE DE LA CUESTA SOMETIDO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

PJ 072 -2021

EL JEFE DE LA OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

En uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por la resolución No. 10 P de 2020, la ley 675 de 2001 art. 8 y demás normas complementarias y afines en la materia y en base a la documentación que reposa en el expediente de la PJ 072-2021

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que revisados los documentos presentados por la señora **ANA JEANNETTE PULIDO PABON** identificada con C.C. No. 63.497.060 de Bucaramanga, se pudo establecer por parte de la Oficina Asesora de Planeación Municipal, que el **CENTRO COMERCIAL EDIFICIO PIE DE LA CUESTA**, en la actualidad cuenta con reglamento de propiedad horizontal elevado a Escritura Pública, la cual ha sido registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos de Piedecuesta, siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 8 de la Ley 675 de 2001, surgiendo a través de este acto la personería jurídica del mismo.

SEGUNDO.- Que en los documentos anexos a dicha solicitud se observa que atendiendo lo dispuesto en el artículo 37 y siguientes de la ley 675 de 2001, en la asamblea virtual del 23 de junio de 2021 de copropietarios del **CENTRO COMERCIAL EDIFICIO PIE DE LA CUESTA**, suscrita por su Presidente y el secretario, se eligió Consejo de administración para la vigencia 2021 y como revisor fiscal al señor **JAVIER JIMENEZ PEREZ** identificado con C.C. No. 91.426.942 de Barrancabermeja.

TERCERO.- Que los miembros del Consejo de Administración del **CENTRO COMERCIAL EDIFICIO PIE DE LA CUESTA** según acta de fecha 25 de junio de 2021 nombraron en el cargo de administradora a **ANA JEANNETTE PULIDO PABON**, identificada con C.C. No. 63.497.060 de Bucaramanga. Dichos cargos fueron aceptados por los nombrados.

CUARTO.- Del acta antes señalada se puede extractar que las siguientes personas se encuentran facultadas para representar el **CENTRO COMERCIAL EDIFICIO PIE DE LA CUESTA** en calidad de Administradora y Revisor Fiscal:

ADMINISTRADORA: **ANA JEANNETTE PULIDO PABON** identificada con C.C. No. 63.497.060 de Bucaramanga

REVISOR FISCAL: JAVIER JIMENEZ PEREZ identificado con C.C. No. 91.426.942 de Barrancabermeja.

QUINTO.-Que revisados los documentos presentados para la inscripción del Administrador/Representante legal del **CENTRO COMERCIAL EDIFICIO PIE DE LA CUESTA**, se constató el cumplimiento de los parámetros establecidos en la ley 675 de 2001.

En mérito de lo anterior,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.-Reconocer e inscribir como Administrador/Representante Legal del **CENTRO COMERCIAL EDIFICIO PIE DE LA CUESTA** la señora **ANA JEANNETTE PULIDO PABON** identificada con C.C. No. 63.497.060 de Bucaramanga, mediante la presente Resolución y a partir de la notificación de la misma, según lo ordenado en el artículo 8 de la Ley 675 de 2001, por encontrar que la elección se encuentra legalmente ajustada al régimen de Propiedad Horizontal.

ARTICULO SEGUNDO.- Inscribir como Revisor Fiscal del **CENTRO COMERCIAL EDIFICIO PIE DE LA CUESTA** al señor **JAVIER JIMENEZ PEREZ** identificado con C.C. No. 91.426.942 de Barrancabermeja, mediante la presente Resolución y a partir de la notificación de la misma, según lo ordenado en el artículo 8 de la Ley 675 de 2001, por encontrar que la elección se encuentra legalmente ajustada al régimen de Propiedad Horizontal.

ARTICULO TERCERO.- Notificar personalmente el contenido de la presente Resolución a **ANA JEANNETTE PULIDO PABON** identificada con C.C. No. 63.497.060 de Bucaramanga en calidad de Administradora y Representante Legal del **CENTRO COMERCIAL EDIFICIO PIE DE LA CUESTA**, en los términos establecidos en los artículos 67, 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Dado en Piedecuesta a los,

23 JUL 2021

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Ing. CESAR TOLOZA NUÑEZ
Jefe Oficina Asesora de Planeación

Proy. Néstor E. Castellanos Cáceres
Prof. Universitario- Banco Inmobiliario OAP

Área: Resoluciones	Código:	Consecutivo:
--------------------	---------	--------------

**CERTIFICADO DE REPRESENTACION LEGAL CENTRO COMERCIAL EDIFICIO PIE
DE LA CUESTA, UBICADO EN LA JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE
PIEDRECUESTA**

EL JEFE DE LA OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL

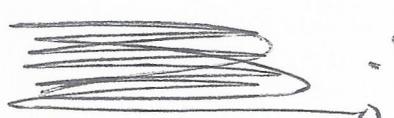
En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas en la Resolución No. 10 P de 2020, La Ley 675 de 2001 y demás concordantes en la materia y en atención que se realizaron las respectivas designaciones en debida forma y ajustándose a los parámetros legales

CERTIFICA

Que se reconoció e inscribió **ANA JEANNETTE PULIDO PABON** identificada con C.C. No. 63.497.060 de Bucaramanga como Administradora y el señor **JAVIER JIMENEZ PEREZ** identificado con C.C. No. 91.426.942 de Barrancabermeja como Revisor Fiscal del **CENTRO COMERCIAL EDIFICIO PIE DE LA CUESTA**, ubicado en la Jurisdicción del Municipio de Piedecuesta, sometida al régimen de Propiedad Horizontal, según los parámetros establecidos en la Ley 675 de 2001.

Dado en Piedecuesta a los

123 JUL 2021


Ing. CESAR TOLOZA NUÑEZ
Jefe Oficina Asesora de Planeación

Proy. Néstor E. Castellanos Cáceres
Prof. Universitario- Banco Inmobiliario OAP