

REF: IMPUGNACION ACTA DE ASAMBLEA - RADICACION No. 2023-00097-00

LINA MARIA PAEZ VALENCIA <linapaezv@hotmail.com>

Lun 31/07/2023 8:00 AM

Para: Juzgado 04 Civil Circuito - Atlántico - Barranquilla <ccto04ba@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Liliana Herrera Movilla <palgarin@alianza.com.co>; edificiovitra57@gmail.com <edificiovitra57@gmail.com>; Dra Beatriz Vieira Ordoñez <beatrizvieiraor@hotmail.com>

 2 archivos adjuntos (1 MB)

Contestacion Dda impugnacion acta de asamblea PH.pdf; Poder otorgado EDIFICIO VITRA 57.pdf;

Señor

JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Distrito Judicial de Barranquilla

Dr. Javier Velásquez

Correo electrónico: ccto04ba@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

REF: PROCESO : VERBAL – Impugnación de acto de asamblea -.
DEMANDANTE: Fideicomiso Lote Vitra 57 – vocera Alianza Fiduciaria -.
DEMANDADO : Edificio Vitra 57.-
RADICACION : No. 08001-31-53-004-2023-00097-00
ASUNTO : Contestación demanda y excepciones de mérito.

LINA MARIA PAEZ VALENCIA, abogada en ejercicio, con tarjeta profesional No. 110.197 del Consejo Superior de la Judicatura, identificada con la cédula de ciudadanía No. 51'663.360 expedida en Bogotá, con domicilio laboral en la carrera 54 No. 64 - 245, Oficina 6F del Edificio Camacol de esta ciudad y correo electrónico: linapaezv@hotmail.com, obrando en mi calidad de apoderada del **EDIFICIO VITRA 57**, con Nit. 901.112.543-7, ubicado en la carrera 57 No. 90 – 38 de Barranquilla, representado legalmente por su administradora, señora **GILDA MAKENCIE DE TORRENS**, mujer, mayor de edad, con domicilio y residencia en esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 33.174.008 expedida en Sincelejo, según Resolución No. 0651 de septiembre de 2021, expedida por la Secretaria de Control Urbano y Espacios Públicos de la Alcaldía Distrital de Barranquilla, según poder debidamente otorgado que se adjunta, por medio del presente escrito y encontrándome dentro del término legal, se da contestación a la demanda de **IMPUGNACION DE ACTA DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE PROPIETARIOS** incoada por **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. – como vocera del FIDEICOMISO LOTE VITRA 57** - en contra de mi representado **EDIFICIO VITRA 57**, todo de conformidad con los términos, efectos y alcances que más adelante se expresan.

[CONTESTACION DEMANDA DE IMPUGACION ACTA EDIFICIO VITRA 57](#)

Del señor Juez, con todo respeto,

LINA MARIA PAEZ VALENCIA

DRA. LINA MARIA PAEZ VALENCIA

Carrera 54 No. 64-245, Oficina 6F

Edificio Camacol
Cel: 312-6211909 ó 310-6573532
Barranquilla - Colombia

Enviado desde [Correo](#) para Windows

Señor
JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
Distrito Judicial de Barranquilla
Dr. Javier Velásquez
Correo electrónico: ccto04ba@cendoj.ramajudicial.gov.co
E. S. D.

REF: PROCESO : VERBAL – Impugnación de acto de asamblea -.
DEMANDANTE: Fideicomiso Lote Vitra 57 – vocera Alianza Fiduciaria -.
DEMANDADO : Edificio Vitra 57.-
RADICACION : No. 08001-31-53-004-2023-00097-00
ASUNTO : Contestación demanda y excepciones de mérito.

LINA MARIA PAEZ VALENCIA, abogada en ejercicio, con tarjeta profesional No. 110.197 del Consejo Superior de la Judicatura, identificada con la cédula de ciudadanía No. 51´663.360 expedida en Bogotá, con domicilio laboral en la carrera 54 No. 64 - 245, Oficina 6F del Edificio Camacol de esta ciudad y correo electrónico: linapaezv@hotmail.com, obrando en mi calidad de apoderada del **EDIFICIO VITRA 57**, con Nit. 901.112.543-7, ubicado en la carrera 57 No. 90 – 38 de Barranquilla, representado legalmente por su administradora, señora **GILDA MAKENCIE DE TORRENS**, mujer, mayor de edad, con domicilio y residencia en esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 33.174.008 expedida en Sincelejo, según Resolución No. 0651 de septiembre de 2021, expedida por la Secretaria de Control Urbano y Espacios Públicos de la Alcaldía Distrital de Barranquilla, según poder debidamente otorgado que se adjunta, por medio del presente escrito y encontrándome dentro del término legal, se da contestación a la demanda de **IMPUGNACION DE ACTA DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE PROPIETARIOS** incoada por **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. – como vocera del FIDEICOMISO LOTE VITRA 57** - en contra de mi representado **EDIFICIO VITRA 57**, todo de conformidad con los términos, efectos y alcances que más adelante se expresan.

I.- II.- EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

Desde ahora me permito manifestar al señor Juez, respetuosamente, que mi representada se opone a las pretensiones formuladas por la parte actora y en los siguientes términos:

2.1.- En cuanto a las pretensiones principales:

2.1.1.- Que se declare la nulidad del acta de asamblea realizada el día 26 de noviembre del 2022, porque presuntamente viola las regulaciones contenidas en el art. 39 de la Ley 675 de 2001, en lo referente a los requisitos que debe observar toda convocatoria, pues no cumplió con la exigencia legal de obedecer a motivos urgentes, imprevistos o necesarios por el cual fue convocada.

Nos oponemos a ello, habida consideración que si bien es cierto que según las voces del inciso 2º del art. 39 de la Ley 671 de 2002, se tiene: **“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”.

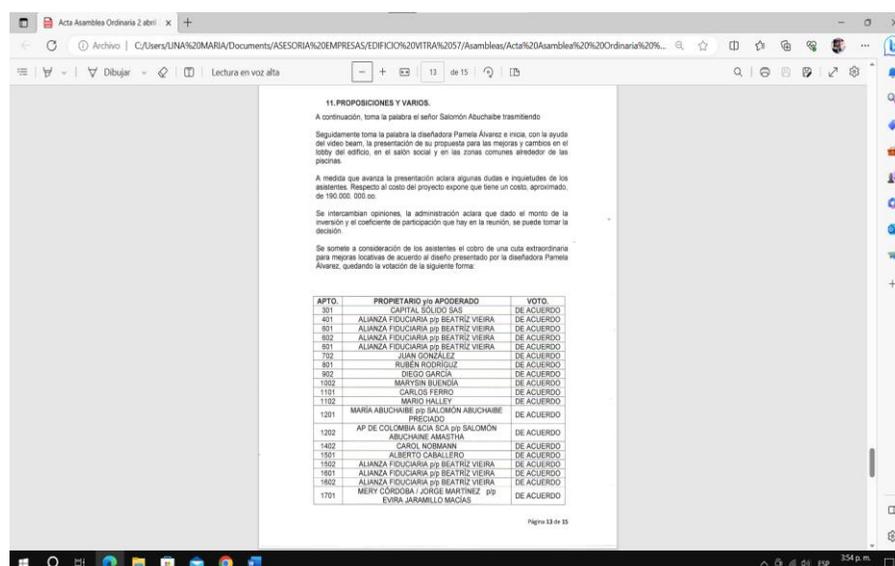
También es cierto que, como lo ha señalado la Corte Constitucional desde sentencia C-738 del 2002, MP. Marco Gerardo Monroy Cabra, *“Las expensas necesarias según la definición contenida en la misma ley, son erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. 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.”*

Aunado a lo anterior se tiene que desde la Asamblea General Ordinaria No. 001-2022 del 02 de abril de 2022, se aprobó por unanimidad y con una mayoría calificada del 70.73%, el cobro de una cuota extraordinaria para el desarrollo de unas reparaciones locativas, reposición y reconstrucción en algunas zonas comunes del primer piso debido a los malos acabados realizados por la constructora en dichas zonas y no acorde con lo ofrecido a cada uno de los propietarios al momento de adquirir sus unidades privadas; zonas comunes destinadas para el uso y disfrute exclusivo de los copropietarios. Todo esto previa presentación de un Render por parte de la contratista PAR INTERIOR DESIGN SAS, fijándose el monto de la cuota para cada unidad privada y según el coeficiente de copropiedad establecido en los estatutos del Edificio, tal y como lo establece el núm. 2 del art. 46 de la Ley 675 de 2001.

Pero lo que llama más la atención dentro de dicha reunión la hoy demandante ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del fideicomiso LOTE VITRA 57, participo en la referida asamblea representando a la totalidad de las ocho (8) unidades privadas a su nombre (401, 601, 602, 701, 1502,1601,1602 y 1702), como consta:

- En el punto 1 del orden del día- llamado a lista y verificación del quorum del acta de la asamblea general ordinaria No. 001-2022, en donde se expresa que ALIANZA FIDUCIARIA S.A., se encuentra representada por su mandataria BEATRIZ ESTHER VIEIRA ORDÓÑEZ, según poder otorgado. Y quien dentro del presente tramite funge como apoderada de la demandante.

- En el pantallazo de la copia de la página 13 de la Asamblea General Ordinaria No. 001-2022, punto del orden del día concerniente a proposiciones y varios, dando por intermedio de su mandataria BEATRIZ ESTHER VIEIRA ORDÓÑEZ, su aprobación al contrato y a la decisión de cobrar una cuota extraordinaria para la elaboración de las mejoras locativas de acuerdo con el diseño presentado.



APTO.	PROPIETARIO V/O APODERADO	VOTO.
301	CAPITAL SÓLIDO SAS	DE ACUERDO
401	ALIANZA FIDUCIARIA p/p BEATRIZ VIEIRA	DE ACUERDO
601	ALIANZA FIDUCIARIA p/p BEATRIZ VIEIRA	DE ACUERDO
602	ALIANZA FIDUCIARIA p/p BEATRIZ VIEIRA	DE ACUERDO
701	ALIANZA FIDUCIARIA p/p BEATRIZ VIEIRA	DE ACUERDO
702	JUAN GONZALEZ	DE ACUERDO
801	RUBEN RODRIGUEZ	DE ACUERDO
902	DIEGO GARCIA	DE ACUERDO
1002	MARYSEN BUEÑADA	DE ACUERDO
1101	CARLOS FERRO	DE ACUERDO
1102	MARIO HALEY	DE ACUERDO
1201	MARIA ABUCHAIRE p/p SALOMON ABUCHAIRE	DE ACUERDO
1202	AP DE COLOMBIA ACOA SCA p/p SALOMON ABUCHAIRE	DE ACUERDO
1402	AMASTHA	DE ACUERDO
1501	CAROL KOBANNI	DE ACUERDO
1601	ALBERTO CABALLERO	DE ACUERDO
1602	ALIANZA FIDUCIARIA p/p BEATRIZ VIEIRA	DE ACUERDO
1801	ALIANZA FIDUCIARIA p/p BEATRIZ VIEIRA	DE ACUERDO
1802	ALIANZA FIDUCIARIA p/p BEATRIZ VIEIRA	DE ACUERDO
1701	MERY CORDOBA / JORGE MARTINEZ p/p EYRA JARAMILLO MACIAS	DE ACUERDO

Y de igual manera, como se observa en la copia del Acta General Extraordinaria No. 002-2022 de fecha 26 de noviembre del 2022 y el pantallazo anexo de la página 14 de esta, la hoy demandante ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del fideicomiso LOTE VITRA 57 y a través de su mandante PAMELA ROSADO, en representación de solo cuatro (4) unidades privadas: 201, 302, 1502 y 1602, como consta en poder anexo, dieron su aprobación a la fijación de otra cuota extraordinaria para cubrir los imprevistos concernientes a lo pactado contractualmente en el núm. 3º del párrafo – notas generales – de la cláusula primera del contrato, que a la letra reza:

“PARAGRAFO.- NOTAS GENERAL.- 3.- Las obras y cantidades a realizar en referencia, son las que se encuentran detalladas en el cuadro anterior, lo que no se encuentre especificado en este y requiera ser ejecutado, deber ser autorizado previamente por el CONTRATANTE y será objeto de cobro adicional.”
(Negrilla mía).

Como también lo pactado en el último párrafo de la cláusula primera del contrato, así: *“PARAGRAFO.- Los valores acordados en el presupuesto están sujetos a la cotización que realizó la empresa con duración de 10-15 días, si dichos precios de conformidad con la demanda del mercado llegarán a aumentarse se requiera la modificación de materiales en el diseño o en dado caso su reajuste del diseño para ajustarlo al presupuesto general aprobado previamente por la asamblea general del EDIFICIO VITRA 57 por la suma de \$224.212.121 de no ser así el contratante asume los costos extras de la alza de precios.”*; y evitar así la aplicación de la cláusula penal acordado entre las partes contractualmente.

2.1.2.- Que se declare la nulidad del acta de asamblea realizada el día 26 de noviembre del 2022, el cual contiene toma de decisiones de asamblea no señalados en el orden del día, como fue haber decidido el destino que se iba a dar a la cuota extraordinaria que a la fecha no habían pagado dos apartamentos, siendo este actuar prohibido por la Ley 675 de 2001, art. 39.

Nos oponemos a ello, por cuanto efectuada la lectura comparativa del numeral 5 – Definición de trabajos y costos adicionales al proyecto de remodelación de lobby y áreas comunes - de la convocatoria a la asamblea general extraordinaria de fecha 22 de noviembre del 2022, para el día 26 del mismo mes y año, con el numeral 5 del desarrollo del orden del día – Definición de trabajos y costos adicionales al proyecto de remodelación del lobby y áreas comunes -, son coincidentes o iguales, por ello este extremo de la litis no entiende la afirmación realizada por la apoderada de la demandante en cuanto a: *“el cual contiene toma de decisiones de asamblea no señalados en el orden del día, como fue haber decidido el destino que se iba a dar a la cuota extraordinaria que a la fecha no habían pagado dos apartamentos”*; pues es claro que lo sometido a votación fue el valor de otra cuota extraordinaria para asumir los costos adicionales del contrato, evitando así el incumplimiento del contrato de servicios de remodelación. Lo concerniente a los dineros a ser reinvertidos por el fondo común en los trabajos que amerite la locación, es una obligación accesoria aprobada cuyo único objeto es asegurar el cumplimiento de la obligación principal del contrato y a cargo del contratante, que se reduce básicamente cancelar el precio o costo de los servicios prestados por el contratista. Votación en la cual participo la hoy demandante con las cuatro (4) unidades (201, 302, 1502 y 1602), **quienes de manera expresa señalaron estar de acuerdo con la OPCIÓN 1, de reinvertir esos recursos en trabajos que amerita la locación**, aspecto este que hace parte del punto 5o del orden del día y no corresponde a un punto nuevo, como señala la parte demandante.

2.1.3.- Que se declare la nulidad del acta de asamblea realizada el día 26 de noviembre del 2022, por haber permitido el voto de propietarios en mora, situación expresamente prohibida en el reglamento de propiedad horizontal – art. 40 -.

Nos oponemos a ello, por cuanto es importante diferenciar dos tipos de derechos que tiene todo propietario, los políticos y los económicos, como las sanciones que establece la ley, ya que, según los lineamientos del párrafo 1º del ar. 5º de la Ley 675 de 2001, expresa:

“La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo:

.
.
.

PARAGRAFO: En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas.” (Negritas y subrayados míos).

De allí que se pueda afirmar desde ahora que la norma contenida en el art. 40 del reglamento de propiedad horizontal del EDIFICIO VITRA 57, es violatoria de los derechos políticos y económicos que la ley de propiedad horizontal les otorga a los propietarios de las unidades privadas, independientemente que sean morosos o no y las sanciones que esta misma ley establece. Derechos estos que se encuentran contenidos en las siguientes normas legales:

- Por un lado, el inciso 2º del art. 37 de la Ley 675 de 2001: *“Todos los propietarios de bienes privados que integran el beneficio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado.”* Texto subrayado este que fue declarado exequible por la Corte Constitucional en sentencia C-522 de 2002 bajo en el entendido descrito en el resuelve de la sentencia.
- Por su parte, el art. 30 de la Ley 675 de 2001, la única sanción que trae la norma como consecuencia del incumplimiento en la pago de las cuotas de administración, es el cobro de intereses de mora, en los siguientes términos: *“El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior.*
Mientras persista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio o conjunto. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.”

Y para finalizar los arts. 59 y 60 de la Ley 675 de 2001, al tocar el tema de clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias y su imposición, son claro al establece en el párrafo del último de los artículos referidos: *“En el reglamento de propiedad horizontal se indicarán las conductas objeto de la aplicación de sanciones, con especificación de las que proceden para cada evento, así como la duración razonable de las prevista en los numerales 1 y 2 del artículo precedente.*

En síntesis, debe tenerse en cuenta que la ley no establece sanción alguna que impida el voto en asamblea por incumplimiento en obligaciones pecuarias, es decir, el estar en mora, pues este hecho no cambia la calidad de propietarios de quienes no cumplen a tiempo con el pago de las expensas ordinarias y extraordinarias. Cosa diferente es el hecho que la Ley prevé otras acciones y restricciones en el uso de bienes comunes no esenciales para presionar que quienes componente la Copropiedad cumplan con sus obligaciones pecuniarias.

Sin embargo, en lo referente al art. 40 del reglamento de propiedad horizontal del Edificio Vitra 57, hay resaltar lo en la parte final de su párrafo: *“Quienes se hallen en mora de pagar las cuotas ordinarias o extraordinarias decretadas por la Asamblea, quedan temporalmente privados del ejercicio de sus votos hasta tanto se pongan a paz y salvo por todo concepto. La Asamblea podrá disponer que los morosos tengan plenos derechos en sus sesiones cuando así lo decida la mayoría de los*

condominios presentes. Por cuanto de la lectura del acta objeto hoy de impugnación se observa que existió quorum reglamentario necesario para deliberar y decidir, y como consecuencia de ello, se procedió poner en consideración de todos los asistentes la propuesta realizada, sin que ninguno de los presentes hiciera alusión a la existencia de voto por parte de morosos de la copropiedad o se dejará constancia alguna respecto a la oposición de la hoy demandante ALIANZA FIDUCIARIA S.A., sabedora de la existencia del contrato de servicios de remodelación, pues ella fue participe de la asamblea general ordinaria No. 001 del 02 de abril de 2022 y mediante cual se aprobó la celebración del contrato y la imposición de una cuota extraordinaria, como también fue participe en la asamblea general extraordinaria No. 002-2022, por intermedio de la mandataria PAMELA ROSADO en representación del FIDEICOMITENTE GERENTE del FIDEICOMISO LOTE VITRA 57, no haya dado a conocer su inconformidad o manifestado reparos por las consecuencias de ejecutar una asamblea en la forma en que finalmente se practicó; e inclusive su voto con respecto al objeto de la asamblea fue favorable, estuvo de acuerdo.

2.1.4.- Que se declare la nulidad del acta de asamblea realizada el día 26 de noviembre del 2022, por cuanto en el orden del día no se refiere a la aprobación de incrementos de cuota extraordinaria, sino que al tenor se lee “Definición trabajos y costos adicionales al proyecto de remodelación del lobby y áreas comunes” la redacción del acta no existe la decisión de aprobar cuota extraordinaria, lo cual constituye expensas no necesarias que deben ser aprobadas por mayoría calificada – art. 46 -.

Nos oponemos a ello, por cuanto la celebración del contrato de servicios de prestación de servicios No. 001-2021 para la remodelación de áreas sociales del Edificio Vitra 57 fue aprobado desde la Asamblea General Ordinaria del 02 de abril del 2022, con la mayoría calificada del 70.73% como exige la ley; y, además, por unanimidad de los propietarios presentes, como consta en la copia del acta ante referida.

Y, por otro lado, la definición trabajos y los costos adicionales que fueron objeto de decisión y aprobación mediante Acta No. 002-2022 de la Asamblea Extraordinaria de fecha 26 de noviembre del 2022, por valor de \$52.181.000,00 m.l., valor que no supera cuatro (4) veces del valor de las expensas necesarias mensuales, que solo asciende a la suma de \$33.334.131,00 m.l., como consta en el Acta No. 001-2022 de la Asamblea General Ordinaria del 02 de abril del 2022, que hasta la fecha no ha sido fue objeto de impugnación.

Además, para la administración como para la copropiedad en general, es claro que lo que se sometió a votación fue la aprobación de la definición de trabajos adicionales y sus costos y, por ende, la aprobación de una nueva cuota extraordinaria, para poder cumplir con el contrato firmado entre el edificio y la diseñadora; pues tanto él contrato como su valor inicial ya fue objeto de decisión con una mayoría calificada desde el mes de abril del 2022, evitando así el incumplimiento del contrato de servicios de remodelación. Y en la aprobación de la cuota extra, la hoy demandante participo con voto favorable de cuatro (4) de sus unidades (201, 302, 1502 y 1602).

2.1.5.- Que se declare la nulidad del acta de asamblea realizada el día 26 de noviembre del 2022, porque la convocatoria realizada viola flagrantemente el art. 41 de la Ley 675 de 2001, al convocar la segunda reunión de asamblea, sin cumplir con el termino de tercer día hábil, consagrado en el postulado legal referido y contraviniendo el reglamento de propiedad horizontal.

Nos oponemos a ella, por cuanto el art. 46 del reglamento de propiedad horizontal del Edificio Vitra 57, viola flagrantemente la ley de propiedad horizontal, al pretender aplicar la norma contenida la Ley 79 del 1985 – Ley de Cooperativas - para tal fin, señalando: *“Si convocada la Asamblea a que se refiere el artículo anterior, no se completare el quórum reglamentario, **se hará un receso de cuarenta y cinco (45) minutos.** Si transcurrido este tiempo no existiere el quórum requerido para tomar decisiones, se levantará un Acta en que conste dicha circunstancia, con los nombres de los asistentes y los demás pormenores que se estimen necesarios, suscrita con la firma de dos (2) miembros de la Junta de Administradora, por lo menos. **Cumplida esta formalidad la Asamblea sesionará y decidirá válidamente con un número plural de copropietarios, por mayoría de votos, cualquiera sea la cantidad de asistentes de dicha reunión.**”* (Negrillas y subrayados míos). Este receso para continuar con la reunión en segunda convocatoria establecido en el reglamento y solo habiendo transcurrido 45 minutos, sí que es contrario a la consagrada por la ley de propiedad horizontal para tal fin, más cuando estamos en presencia de los derechos políticos que establece la ley de propiedad horizontal para que cada propiedad de una unidad privada pueda ejercer su derecho de voz y voto frente a las decisiones que tiene que ver con la copropiedad de la cual hacen parte y tienen derecho sobre esos bienes comunes conforme a su coeficiente de copropiedad.

Además, el parágrafo 1º del ar. 5º de la Ley 675 de 2001, expresa:

“La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo:

.
. .

***PARAGRAFO: En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas.”** (Negrillas y subrayados míos).*

Y para finalizar la interpretación que hace la apoderada de la parte actora, del art. 41 de la Ley 675 de 2001, en cuanto al término de la segunda convocatoria, es errado, por cuanto de la lectura de esta, es claro que nunca podrá reducirse, pero si ampliarse, para evitar la violación de los derechos políticos señalados por la norma. Pues efecto, en el presente caso, el actuar de la administración estuvo acorde con los lineamientos legales y jurisprudenciales sobre la materia, ya que no habiendo quorum deliberatorio ni decisorio en la asamblea a surtirse en primera convocatoria el día 19 de noviembre del 2022, en esa misma convocatoria se señaló como fecha para surtir la asamblea en segunda convocatoria el día 23 de noviembre del 2022, pero la misma fue aplazada oportunamente para el día 22 de noviembre del 2022, estableciéndose como nueva fecha día 26 de noviembre del 2022 (sábado). Proceder no contrario a la ley de propiedad horizontal.

Por lo anterior no puede concluirse que hubo violación de las reglas sobre convocatoria, pues, la reunión avisada con la antelación señalada en el artículo 39 de la Ley 675 de 2001. El hecho de que se hubiere cambiado la fecha y de manera anticipada de la asamblea en segunda convocatoria no implica una nueva convocatoria, dado que no se modificó los puntos a tratar, pues de la interpretación de la norma se puede colegir que el término de los tres (3) días siguientes fijado por la ley puede ampliar más no reducirse. Además, según consta en la prueba adjunta a la presente contestación el cambio fue debidamente comunicado al correo electrónico designado por el propietario demandante para recibir su correspondencia, con lo que no puede decirse que hubo un cambio abrupto y sorpresivo en el llamado hecho con una importante anticipación.

2.1.6.- Que se condene a la persona jurídica, a pagar las costas y agencias en derecho.

Nos oponemos a ello, en el evento de no ser vencidos en el proceso, conforme a los lineamientos establecidos en el art. 365 del C.G.P.

2.2.- En cuanto a las pretensiones subsidiarias:

2.2.1.- Que como consecuencia de las pretensiones se ordene la suspensión de los efectos del acta de asamblea de fecha 26 de noviembre de 2022, como medida cautelar para evitar que se causen perjuicios por la aplicación de las decisiones tomadas ilegalmente, además de generar inseguridad jurídica en las asambleas futuras.

No nos oponemos a ello, por cuanto la pretensión subsidiaria debió haberse pedido como medida cautelar, para que el fin por ella perseguido se hubiese podido cumplir. Ya que una vez decido de fondo el proceso, favorable o desfavorable, esta pretensión pierde asidero alguno.

II.- EN CUANDO A LOS HECHOS

Dando alcance a los lineamientos establecidos en el art. 96-2 del C.G.P., se procede a realizar un pronunciamiento expreso y concreto de los hechos de la demanda o fundamentos fácticos aducidos por la demandante, en los siguientes términos:

Con relación al hecho 3.1.- No es un hecho, es una apreciación jurídica de la parte demandante.

Con relación al hecho 3.2.- No se admite, habida consideración que tanto en el poder otorgado por la representante legal de la parte actora, como en el acápite de la individualización de las partes del proceso, no se señala de manera clara y precisa cuales de las unidades privadas esta representando, pues dicha legitimación tiene su asidero jurídico en lo señalado por el inciso 1º del art. 49 de la Ley 675 de 2001, que a la letra reza: “ *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.*” (Negrillas mías). Y del cual se colige que la legitimación activa en el presente proceso la tendrían los propietarios de los bienes privados.

Aunado a lo anterior, de los certificados de tradición allegados al proceso, se extrae que: el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-559652, correspondiente al apartamento 601 del Edificio Vitra 57, **no fue allegado con la demanda y sus anexos**. Y en lo concerniente al apartamento No. 1702 con folio de matrícula inmobiliaria No. 040-559673, en la Anotación No. 004 con fecha de registro 08 de junio del 2022, aparece la anotación del oficio No. 1411 del 20 de junio de 2022, proveniente de la Dirección Especializada de extinción de derecho de dominio de la ciudad de Bogotá y mediante el cual se suspende el poder dispositivo, embargo y secuestro de dicho bien inmueble. Como también los apartamentos 401 y 701 con matrículas inmobiliarias 040-559648 y 040-559654, respectivamente, fueron cobijados con medidas cautelares de secuestro y embargo por parte del Juzgado Décimo Civil del Circuito de Barranquilla, desde el pasado 22 de enero del 2022, antes de la presentación de la demanda, como consta en el informe de rendición de cuentas presentados por el representante legal de la firma AVORA S.A., con fecha 23 de febrero de 2023, cuya copia se anexa.

De lo cual se podría afirmar que la legitimación de Alianza Fiduciaria esta supeditada a las facultades otorgadas en el contrato de fiducia mercantil y al estado o situación jurídica en que se encuentren las otras unidades privadas, aptos 602 y 1601.

Más aún cuando la SuperSociedades desde el pasado 23 de enero del 2023, profirió auto No. 2023-04-000373, mediante el cual decreto la terminación del proceso de reorganización y la apertura del proceso de liquidación judicial de la sociedad AVORA S.A.S, constructora del Edificio Vitra 57 y con quien la demandante había suscrito contrato de fiducia mercantil, **lo cual quedo supeditado a los lineamientos del art. 50 de la Ley 1116 de 2008. Es decir, la finalización de los contratos de fiducia mercantil celebrados con el deudor**, con el fin de garantizar obligaciones propias o ajenas con sus propios bienes. Y por ello, en el numeral tercero de la parte resolutive de la referida providencia se advirtió a la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A. el deber de dar por terminado los encargos fiduciarios y los contratos de fiducia mercantil celebrados con el deudor en cumplimiento de lo dispuesto en la norma y que el incumplimiento a lo ordenado por este juez del concurso, o a lo dispuesto en la ley, dará lugar a la imposición de las sanciones establecidas en el artículo 5.5. del régimen de insolvencia, dando el término de un mes para hacerlo, como consta en copia adjunta.

Posteriormente mediante auto No. 2023-01-587614 de fecha 18 de julio del 2023, fue requerida Alianza Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del Fideicomiso Lote Vitra 57, para que dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación de esta providencia, se pronuncie sobre su posible incumplimiento a lo establecido en el art. 50 del régimen concursal, cuya copia se adjunta.

Con relación al hecho 3.3.- No existe este hecho en la demanda, del hecho 3.2. pasa al hecho 3.4.

Con relación al hecho 3.4.- Se admite, como consta en la certificación allegada y expedida por la secretaría Distrital de Control Urbano y Espacio Público de la Alcaldía de Barranquilla, allegado por la parte actora con la demanda.

Con relación al hecho 3.5.- Se admite parcialmente, por cuanto como obra en la prueba allegada por la parte actora, en efecto la primera citación de fecha 28 de octubre del 2022, se hizo para el día 19 de noviembre del 2022 (sábado), la cual no se pudo llevar a cabo por cuanto como consta en la lista de asistentes Asamblea Extraordinaria que se anexa, no existió quorum para deliberar y decidir, ya que solo asistió el 35,64% de los propietarios de las unidades privadas que la conforman. Y como se lee en la convocatoria antes referida la fecha para segunda convocatoria se hizo para el día 23 de noviembre del 2022 (miércoles), conforme a los lineamientos legales contenidos en el art. 41 de la Ley 675.

Cosa diferente es que antes de llegada la fecha para celebrar la asamblea en segunda convocatoria se remitió con fecha 22 de noviembre del 2022 (martes) y de manera escrita a las direcciones registradas la segunda convocatoria para el día 26 de noviembre del 2022 (sábado), con el fin de que pudieran asistir la mayoría de copropietarios, teniendo en consideración las necesidades o imprevistos surgidos con la ejecución del contrato de remodelación por incremento de los costos de los materiales, debido a la demora en la recolección de las cuotas inicialmente desde acta del 02 de abril del 2022, en donde se aprobó el contrato de servicios de remodelación, como consta en la prueba que se anexa a la presente contestación.

De igual manera y con extrañeza se observa en la copia del Acta General Extraordinaria No. 002-2022 de fecha 26 de noviembre del 2022 y la lista de asistentes que se anexa, la hoy demandante ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del fideicomiso LOTE VITRA 57 y a través de su mandante PAMELA ROSADO, en representación de las unidades privadas: 201, 302, 1502 y 1602,

como consta en poder anexo, no hicieron reparo alguno respecto a la segunda convocatoria y dieron su aprobación a la fijación de la cuota extraordinaria para cubrir los imprevistos concernientes a los reajuste del contrato y evitar así el incumplimiento del contrato.

Por lo anterior, no puede concluirse que hubo violación de las reglas sobre convocatoria, pues, la reunión avisada con la antelación señalada en el artículo 39 de la Ley 675 de 2001. El hecho de que se hubiere cambiado la fecha y de manera anticipada de la asamblea en segunda convocatoria no implica una nueva convocatoria, dado que no se modificó los puntos a tratar, pues de la interpretación de la norma se puede colegir que el término de los tres (3) días siguientes fijado por la ley puede ampliarse más no reducirse. Además, según consta en la prueba adjunta a la presente contestación el cambio fue debidamente comunicado al correo electrónico designado por el propietario demandante para recibir su correspondencia, con lo que no puede decirse que hubo un cambio abrupto y sorpresivo en el llamado hecho con una importante anticipación.

Con relación al hecho 3.6.- Se niega, por cuanto la celebración del contrato de servicios de prestación de servicios No. 001-2021 para la remodelación de áreas sociales del Edificio Vitra 57 fue aprobado desde la Asamblea General Ordinaria del 02 de abril del 2022, con la mayoría calificada del 70.73% como exige la ley; y, además, por unanimidad de los propietarios presentes, como consta en la copia del acta que se allega con la presente contestación.

Por otro lado, si bien es cierto que de conformidad con lo establecido en el art. 35 de la Ley 675 de 2001, 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; y del cual podrá disponer el administrador previa aprobación de la asamblea general. En el presente caso, como se observa en los estados financieros correspondientes a los años 2021 y 2022, el Edificio Vitra 57 no posee recurso alguno en el fondo de imprevistos para sufragar los costos adicionales e imprevistos que generó el contrato, para cumplir con lo que contractualmente se acordó.

Es más aún, la misma Ley 675 de 2001, en el párrafo del art. 35 que toca el tema concerniente al Fondo de Imprevisto, señala: *“PARAGRAFO: 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 tender las erogaciones a su cargo.”* Fondo de imprevistos que como su nombre lo dice, es una parte del dinero que se recauda, por parte de los copropietarios, y se guarda para atender obligaciones o expensas imprevistas, es decir, no se tienen previstas en el presupuesto anual del edificio o conjunto.

Con relación al hecho 3.7.- Se niega y se contesta de la misma manera que el hecho 3.6. anterior.

Con relación al hecho 3.8.- Se niega, por cuanto como se señaló en los pronunciamientos relacionados en el acápite de pretensiones, desde Asamblea General Ordinaria No. 001-2022 del 02 de abril de 2022, se aprobó por unanimidad y con una mayoría calificada del 70.73%, el cobro de una cuota extraordinaria para el desarrollo de unas mejoras locativas en la zona de social del primer piso, previa presentación de un Render por parte de la contratista PAR INTERIOR DESIGN SAS, cuyo costo inicial del proyecto sería la suma de \$190.000.000,00 m.l., fijando el

monto de la cuota para cada unidad privada y según el coeficiente de copropiedad establecido en los estatutos del Edificio.

Y, por otro lado, la cuota extraordinaria que fue objeto de decisión y aprobación mediante Acta No. 002-2022 de la Asamblea Extraordinaria de fecha 26 de noviembre del 2022, por valor de \$52.181.000,00 m.l., correspondió a la definición de trabajos y costos adicionales, valor que no supera cuatro (4) veces del valor de las expensas necesarias mensuales, que solo asciende a la suma de \$33.334.131,00 m.l., como consta en el Acta No. 001-2022 de la Asamblea General Ordinaria del 02 de abril del 2022, que hasta la fecha no ha sido fue objeto de impugnación.

Además, para la administración como para la copropiedad en general, es claro que lo que se sometió a votación fue la aprobación de una cuota extra, para poder cumplir con los trabajos y costos adicionales; pues tanto el contrato como su valor inicial ya fue objeto de decisión con una mayoría calificada desde el mes de abril del 2022, evitando así el incumplimiento del contrato de servicios de remodelación. Y en la aprobación de la cuota extra, la hoy demandante participo con voto favorable de cuatro (4) de sus unidades (201, 302, 1502 y 1602).

Con relación al hecho 3.9.- No se admite, por cuanto consta en el Acta de Asamblea Extraordinaria No. 002-2022 y hoy objeto de impugnación se observa que, de las 20 unidades privadas asistentes, 17 unidades privadas dieron su voto favorable o estuvieron de acuerdo con la fijación de la cuota extraordinaria, coeficientes que suman el 57,88%, mayoría que reúne los requisitos de que trata el art. 45 de la Ley 675 de 2001.

Con relación al hecho 3.10.- Se niega, por cuanto efectuada la lectura comparativa del numeral 5 – Definición de trabajos y costos adicionales al proyecto de remodelación de lobby y áreas comunes - de la convocatoria a la asamblea general extraordinaria de fecha 22 de noviembre del 2022, para el día 26 del mismo mes y años, con el numeral 5 del desarrollo del orden del día – Definición de trabajos y costos adicionales al proyecto de remodelación del lobby y áreas comunes -, con coincidentes o iguales, por ello este extremo de la litis no entiende la afirmación realizada por la apoderada de la demandante en cuanto a: *“el cual contiene toma de decisiones de asamblea no señalados en el orden del día, como fue haber decidido el destino que se iba a dar a la cuota extraordinaria que a la fecha no habían pagado dos apartamentos”*.

Es claro que lo que se sometió a votación fue el valor del reajuste del contrato y el mayor valor necesario para cubrir la totalidad del costo del contrato, evitando así el incumplimiento del contrato de servicios de remodelación; e igualmente estos dineros serían reinvertidos por el fondo común en los trabajos que amerite la locación. Votación en la cual participo la hoy demandante con las cuatro (4) unidades (201, 302, 1502 y 1602), **quienes de manera expresa señalaron estar de acuerdo con la OPCION 1, de reinvertir esos recursos en trabajos que amerita la locación**, aspecto este que hace parte del punto 5o del orden del día y no corresponde a un punto nuevo, como señala la parte demandante.

Con relación al hecho 3.11.- No nos consta, por cuanto es importante diferenciar dos tipos de derechos que tiene todo propietario, los políticos y los económicos, como las sanciones que establece la ley, ya que, según los lineamientos del párrafo 1º del ar. 5º de la Ley 675 de 2001, expresa:

“La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo:

PARAGRAFO: En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas. (Neqrillas y subrayados míos).

De allí que se pueda afirmar desde ahora que la norma contenida en el art. 40 del reglamento del Edificio Vitra 57, es violatoria de los derechos políticos y económicos que la ley les otorga a los propietarios de las unidades privadas, independientemente que sean morosos o no y las sanciones que esta mi ley establece. Derechos estos que se encuentran contenidos en las siguientes normas legales:

- Por un lado, el inciso 2º del art. 37 de la Ley 675 de 2001: *“Todos los propietarios de bienes privados que integran el beneficio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado.”* Texto subrayado este que fue declarado exequible por la Corte Constitucional en sentencia C-522 de 2002 bajo en el entendido descrito en el resuelve de la sentencia.
- Por su parte, el art. 30 de la Ley 675 de 2001, la única sanción que trae la norma como consecuencia del incumplimiento en la pago de las cuotas de administración, es el cobro de intereses de mora, en los siguientes términos: *“El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior.*
Mientras persista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio o conjunto. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.”

Y para finalizar los arts. 59 y 60 de la Ley 675 de 2001, al tocar el tema de clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias y su imposición, son claro al establecer en el parágrafo del último de los artículos referidos: *“En el reglamento de propiedad horizontal se indicarán las conductas objeto de la aplicación de sanciones, con especificación de las que proceden para cada evento, así como la duración razonable de las prevista en los numerales 1 y 2 del artículo precedente.*

En síntesis, debe tenerse en cuenta la ley no establece sanción alguna que impida el voto en asamblea por incumplimiento en obligaciones pecuarias, es decir, el estar en mora, pues este hecho no cambia la calidad de propietarios de quienes no cumplen a tiempo con el pago de las expensas ordinarias y extraordinarias. Cosa diferente es el hecho que la Ley prevé otras acciones y restricciones en el uso de bienes comunes no esenciales para presionar que quienes componente la Copropiedad cumplan con sus obligaciones pecuniarias.

Sin embargo, en lo referente al art. 40 del reglamento de propiedad horizontal del Edificio Vitra 57, hay que resaltar lo acordó: *“Quienes se hallen en mora de pagar las cuotas ordinarias o extraordinarias decretadas por la Asamblea, quedan temporalmente privaos del ejercicio de sus votos hasta tanto se pongan a paz y salvo por todo concepto. La Asamblea podrá disponer que los morosos tengan plenos derechos en sus sesiones cuando así lo decida la mayoría de los condominios presentes.”* Por cuanto de la lectura del acta objeto hoy de impugnación se observa que existió quorum reglamentario necesario para deliberar y decidir, y como consecuencia de ello, se procedió poner en consideración de todos los asistentes la propuesta realizada, sin que ninguno de los presentes hiciera alusión a la existencia de voto por parte de morosos de la copropiedad o se dejará constancia alguna respecto a la oposición de la hoy demandante ALIANZA FIDUCIARIA S.A., sabedora de la

existencia del contrato de servicios de remodelación, pues ella fue participe de la asamblea general ordinaria No. 001 del 02 de abril de 2022 y mediante cual se aprobó la celebración del contrato y la imposición de una cuota extraordinaria, como también fue participe en la asamblea general extraordinaria No. 002-2022, por intermedio de su mandataria PAMELA ROSADO, en representación del FIDEICOMIENTE GERENTE del FIDEICOMISO LOTE VITRA 57, no haya dado a conocer su inconformidad o manifestado reparos por las consecuencias de ejecutar una asamblea en la forma en que finalmente se practicó.

III.- EXCEPCIONES DE FONDO

Propongo como excepciones de fondo de la acción de impugnación de acta de asamblea impetrada por la parte actora, las siguientes:

- **Falta de legitimación por activa en cabeza de Alianza Fiduciaria S.A. como vocera del fideicomiso Lote Vitra 57.**
 - **Falta de causa jurídica para impetrar la acción**
 - **Caducidad de la acción.**
- **Las demás excepciones que resulten probadas dentro del debate procesal**

Fundamento las anteriores excepciones en los siguientes hechos:

3.1.- Falta de legitimación por activa en cabeza de Alianza Fiduciaria S.A. como vocera del fideicomiso Lote Vitra 57.-

Es sabido que con la acción de impugnación de actos de asambleas se busca controlar la legalidad de las decisiones adoptadas por dichos órganos de las entidades constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal e invalidar aquellas que no se ajusten tanto a la ley como al reglamento correspondiente.

Para ello, el inciso 1º del art. 49 de la Ley 675 de 2001, estableció: “ *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.*” (Negrillas mías).

En forma general, la doctrina procesal ha establecido como uno de los presupuestos de la pretensión: La legitimación en la causa. Este presupuesto debe constatarse al momento de desatar de fondo la cuestión sometida a la jurisdicción, sobre la cual se ha dicho que sólo existe cuando demanda quien tiene por ley sustancial facultad para ello, precisamente contra la persona frente a la cual la pretensión de que se trata tiene que ser ejercida. **Por manera que si el demandante no es el titular del derecho que se reclama, o el demandado no es quien deba responder frente a dicha reclamación, la sentencia no puede acoger las pretensiones de aquél.**

Sobre este tópico y con meridiana claridad, en reiteradas oportunidades ha dicho la Corte Suprema de Justicia:

“...La legitimación en la causa, elemento material para la sentencia estimatoria –o, lo que es lo mismo, una de las condiciones sustanciales para el éxito de las pretensiones–, denota la correspondencia entre los extremos activo y pasivo del derecho sustancial reclamado, con los extremos activo y pasivo de la relación procesal mediante la cual se pretende su instrumentalización. La legitimatio ad causam se estructurará cuando coincidan la titularidad procesal afirmada en la demanda y la sustancial que otorgan las normas jurídicas de ese linaje.

No basta, pues, con la auto atribución o asignación del derecho por parte del demandante en su escrito inicial, lo cual explica que la legitimación se ubique en los presupuestos materiales para la sentencia de fondo

estimatoria, y no en los presupuestos procesales de la acción –que son condiciones formales para el válido desarrollo de la relación instrumental– ...”. C.S.J. Sala Civil. M.P. Luis Alonso Rico Puerta. Septiembre 28 de 2020.

“Ahora, como la legitimación es una cuestión que atañe a la acción, entendida, reiterase, como pretensión, su ausencia, ya sea en el demandante o en el demandado o en las dos partes, conduce necesariamente a un fallo adverso a la pretensión del accionante porque, como también se anota es apenas lógico "...que si se reclama un derecho por quien no es titular o frente a quien no es llamado a responder, debe denegarse la pretensión...". (Cas. Civ. Sentencia de 1° de julio de 2008, [SC-061-2008], exp. 11001-3103-033-2001-06291-01).

Debe precisarse que el tópico de la legitimación es un asunto que deben revisar oficiosamente los jueces y tribunales, pues como lo ha dicho la Corte Suprema de Justicia:

“(...) cuando los sentenciadores de instancia asumen el estudio de la legitimación y determinan su ausencia en relación con alguna de las partes, lo que los lleva a negar la pretensión, están, en estricto sentido, resolviendo oficiosamente sobre los presupuestos indispensables para desatar de mérito la cuestión litigada **(...) la legitimación en la causa, bien por activa o por pasiva, no es una excepción sino que es uno de los requisitos necesarios e imprescindibles para que se pueda dictar providencia de mérito**, ora favorable al actor o bien desechando sus pedimentos, porque entendida ésta como la designación legal de los sujetos del proceso para disputar el derecho debatido ante la jurisdicción, constituye uno de los 4 presupuestos requeridos para dictar sentencia de fondo, sea estimatoria o desestimatoria. Y en caso de no advertirla el juez en la parte activa, en la pasiva o en ambas, deviene ineluctablemente, sin necesidad de mediar ningún otro análisis, la expedición de un fallo absolutorio; de allí que se imponga examinar de entrada la legitimación que le asiste a la parte demandante para formular la pretensión’ (sentencia de casación N° 051 de 23 de abril de 2003, expediente 76519)” (CSJ SC de 23 de abril de 2007, Rad. 1999-00125-01. Lo subrayado es fuera de texto.).

Por lo anterior, la misma corporación, ha señalado que no se incurre en incongruencia, cuando el Juez o Tribunal resuelven un proceso con fundamento en la ausencia de la legitimación de las partes, porque no existe tal limitación en el ordenamiento procesal, así ha dicho:

“Por tal razón, el artículo 306 del Código de Procedimiento Civil, contrariamente a lo que parece entender el recurrente, no consagra talanquera alguna que le impida al juez decidir de manera oficiosa sobre la legitimación de las partes, aspecto éste que, como ya se dijera, por constituir una de las condiciones de prosperidad de toda reclamación judicial, está siempre obligado a examinar con miras a decidir sobre su concesión, (...) toda vez que el aludido precepto solamente restringe esa facultad en lo que concierne con las excepciones de prescripción, compensación y nulidad relativa, las cuales, como es sabido, comportan un poder del demandado encaminado a aniquilar la pretensión del actor, de manera que ésta subsistirá solamente si aquél se abstiene de ejercer su derecho potestativo” (CSJ SC de 14 de marzo de 2002, Rad. 6139; se subraya).

Dentro de las diversas formas asociativas existentes, se encuentran las propiedades horizontales, personas jurídicas que agrupan a los propietarios de las unidades que forman parte de los edificios o conjunto residenciales sometidos al régimen regulado por la Ley 675 de 2001, **estatuto que en el artículo 49 sienta los denominados presupuestos procesales y sustanciales que se predicán de esta específica acción de impugnación, de los que importa destacar que la legitimación por activa se radica en “el administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados”**; por pasiva debe convocarse a la entidad que emitió la voluntad social. Quiere lo anterior significar que, tratándose de copropietarios de unidades privadas, estos están plenamente legitimados para impetrar esta clase de acciones, pero no les basta con invocar esa calidad, sino que ésta tiene que estar debidamente acreditada en juicio

En el asunto de marras, la poderdante ALIANZA FIDUCIARIA S.A. afirma estar actuando en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO LOTE VITRA 57, y asimismo, otorga poder a su mandataria, doctora BEATRIZ ESTHER VIEIRA ORDÓÑEZ, para que instaure proceso verbal en contra de la **ASAMBLEA de la persona jurídica VITRA 57**, por la toma de decisiones violatorias a la Ley 675 de 2001 y a su propio reglamento de copropiedad en asamblea extraordinaria de copropietarios celebrada el 26 de noviembre del 2022, pero no precisa respecto de cuales unidades privadas y de manera individual está ejerciendo el derecho a impugnar que la ley de propiedad horizontal le otorga, pues la mayoría de las unidades privadas ya fueron transferidas a terceros.

De otra parte, hay que resaltar el hecho cierto que, al individualizar las partes en la demanda, tampoco señala las unidades privadas que hacen parte del Edificio Vitra 57 y respecto de las cuales estar ejerciendo su representación para impugnar el acta objeto del presente proceso..

Asimismo, allega con la demanda una serie de certificados de tradición y matrícula inmobiliaria de las cuales se coligen los siguientes aspectos jurídicos relacionados con el derecho de representación o legitimación por activa para impetrar la presente acción, así:

- a.- El folio de matrícula inmobiliaria No. 040-559652, correspondiente al apartamento 601 del Edificio Vitra 57, **no fue allegado con la demanda y sus anexos**, no demostrándose la propiedad sobre dicha unidad privada, lo cual lo facultaría para impetrar la acción.
- b.- En lo concerniente al apartamento No. 1702 con folio de matrícula inmobiliaria No. 040-559673, en la anotación No. 004 con fecha de registro 08 de junio del 2022, aparece la anotación del oficio No. 1411 del 20 de junio de 2022, proveniente de la Dirección Especializada de extinción de derecho de dominio de la ciudad de Bogotá y mediante el cual **se suspende el poder dispositivo**, embargo y secuestro de dicho bien inmueble.
- c.- Los apartamentos 401, 701 y 1601 con matrículas inmobiliarias 040-559648, 040-559654 y 040-559670, respectivamente, fueron cobijados con medidas cautelares de secuestro y embargo por parte del Juzgado Décimo Civil del Circuito de Barranquilla, desde el pasado 22 de enero del 2022, antes de la presentación de la demanda.
- d.- En el informe de rendición de cuentas presentados con fecha 23 de febrero de 2023 ante la SuperSociedades por el representante legal de la firma AVORA S.A., fideicomitente del Fideicomiso Lote Vitra 57, constan las afirmaciones antes realizadas, para lo cual se allega copia de este para los fines legales y procesales pertinentes.

De todo lo anterior se colige claramente que la prueba de la legitimación por activa de Alianza Fiduciaria como vocera del Fideicomiso Lote Vitra 57 para formular la acción de impugnación de acta de asamblea no esta debidamente probada, por cuanto, en principio, el poder no reúne los requisitos del art. 74 del C.G.P., que señala: “ (...) *En los poderes especiales los asuntos deberán estar determinados y claramente identificados.*” Más cuando en el caso de marras, la SuperSociedades desde el pasado 23 de enero del 2023, profirió auto No. 2023-04-000373, mediante el cual decreto la terminación del proceso de reorganización y la apertura del proceso de liquidación judicial de la sociedad AVORA S.A.S, constructora del Edificio Vitra 57 y con quien la demandante había suscrito contrato de fiducia mercantil, lo cual quedo supeditado a los lineamientos del art. 50 de la Ley 1116 de 2008. Es decir, la finalización de los contratos de fiducia mercantil celebrados con el deudor, con el fin de garantizar obligaciones propias o ajenas con sus propios bienes. Y por ello, en el numeral tercero de la parte resolutive de la referida providencia se advirtió a la

sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A. el deber de dar por terminado los encargos fiduciarios y los contratos de fiducia mercantil celebrados con el deudor en cumplimiento de lo dispuesto en la norma y que el incumplimiento a lo ordenado por este juez del concurso, o a lo dispuesto en la ley, dará lugar a la imposición de las sanciones establecidas en el artículo 5.5. del régimen de insolvencia, dando el término de un mes para hacerlo, como consta en copia adjunta.

Posteriormente mediante auto No. 2023-01-587614 de fecha 18 de julio del 2023, fue requerida Alianza Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del Fideicomiso Lote Vitra 57, para que dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación de esta providencia, se pronuncie sobre su posible incumplimiento a lo establecido en el art. 50 del régimen concursal, cuya copia se adjunta.

3.2.- Falta de causa jurídica para impetrar la acción:

Las decisiones de asamblea de copropietarios son legales, siempre y cuando cumplan con los aspectos mencionados en la Ley 675 del 2001. Es decir, citación en debida forma, quórum y temas tratados, entre otras. Por ello, una vez cumplidos los requisitos anteriores y cualquier otro establecido en el reglamento de propiedad horizontal, las decisiones tomadas son completamente válidas. Por consiguiente, deben cumplirse a partir del momento en que se toman.

En el caso de marra, se tiene que según las voces del art. 39 de la Ley 675 de 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.” (negritas mías).

Y por su parte, el reglamento de propiedad horizontal del Edificio Vitra 57, en su art. 45 acogió la norma tal y como fue establecida por el legislador. Por ello en la convocatoria realizada fue insertado en la misma tanto el orden del día como la fecha en que se celebraría en segunda convocatoria en el evento de no existir el quorum para deliberar y decidir, como consta en la copia adjunta en prueba de nuestro decidir.

De otra parte, en lo concerniente a las reuniones en segunda convocatoria, el art. 41 de la Ley 675 de 2001, establece: *“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 el caso en estudio, la primera convocatoria se realizó desde el 28 de octubre del 2022, citándose para el día 19 de noviembre del 2022 y en esa misma convocatoria

se señaló como fecha para surtir la asamblea en segunda convocatoria el día 23 de noviembre del 2022, pero la misma fue aplazada oportunamente y con antelación a su celebración el día 22 de noviembre del 2022, estableciéndose como nueva fecha día 26 de noviembre del 2022 (sábado). De allí, que la interpretación que hace la parte actora respecto a la norma y la convocatoria para segunda reunión realizada para surtir la asamblea general extraordinaria No. 002-2022 de fecha 26 de noviembre del 2022, es errada, por cuanto de la lectura de esta, es claro que nunca podrá reducirse, pero si ampliarse. Proceder este no contrario a la ley de propiedad horizontal y al reglamento.

Asimismo, de la lectura de la convocatoria se puede afirmar que tanto los temas y decisiones allí discutidos y tomados están acorde no solo a lo señalado en el orden del día, sino también las decisiones fueron tomadas con el quorum necesario y legal. Pues llama la atención que habiéndose convocado oportunamente, la parte hoy demandante nunca manifestó sus inconformidades o haya manifestado el incumplimiento alguno de la ley y el reglamento.

3.3.- Caducidad de la acción.-

Para la aplicación de los términos y oportunidades procesales, el art. 117 del Código General del Proceso (CGP) precisa que son perentorios e improrrogables, salvo disposición en contrario. Esto significa que los términos legales son de orden público, por ende, de imperativo cumplimiento, por lo que su extensión y vencimiento no están sujetos a la voluntad de las partes o del juez.

De igual forma, el art.118 del mismo estatuto precisa en su inciso 7 que: *“cuando el término sea de meses o de años su vencimiento tendrá lugar el mismo día que empezó a correr del correspondiente mes o año. Si este no tiene ese día, el término vencerá el último día del respectivo mes o año. Si su vencimiento ocurre en día inhábil se extenderá hasta el primer día hábil siguiente”*. Es decir, que el cómputo debe considerarse en meses, que corresponden a días calendario, no hábiles, pues tal entendimiento contraría las normas, que no están sujetas a variaciones por parte del operador judicial o las partes, en tanto son de obligatorio cumplimiento.

Asimismo, el inciso 1º del artículo 382 del Código General del Proceso es claro al señalar: *“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...”*. (Subrayado mío); pues hay que recordar que el art. 49 de la Ley 675 de 2001 en el inciso 2º decía: *“La impugnación solo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta...”*, norma que **fue derogada por el Código General del Proceso, de conformidad con el literal c) del artículo 626**; cambiando así la regla y ahora el plazo de los dos (2) meses se cuenta desde cuando se llevó a cabo el acto y no desde la fecha en que se haga conocer o publique el acta, de conformidad con el tan citado artículo 382.

En esas condiciones, puede concluirse que para cuando se formuló la acción, el 26 de enero del presente año, había transcurrido un término superior a los dos (2) meses contados a partir del 26 de noviembre del 2022, fecha en la cual se llevó a cabo la reunión de la asamblea. Pues en efecto, entre el 26 de noviembre del 2022 y el día 25 de enero del 2023, ya había transcurrido los dos (2) meses del plazo fijado

por la norma para impetrar la acción de impugnación y evitar que se produzca la caducidad, conforme a los lineamientos del art. 94 del C.G.P.

3.4.- TODAS LAS QUE RESULTEN PROBADAS DENTRO DEL DEBATE PROCESAL

IV. PRUEBAS

Solicito al señor Juez, respetuosamente, se sirva tener como pruebas las siguientes:

- 4.1.- Las que reposan en el expediente.
- 4.2.- Copia de la primera convocatoria a Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios del Edificio Vitra 57, de fecha 28 de octubre del 2022, con la respectiva lista de asistentes.
- 4.3.- Copia de la segunda convocatoria a Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios del Edificio Vitra 57, de fecha 22 de noviembre del 2022, con la respectiva lista de asistentes.
- 4.4.- Copia del poder otorgado por AVORA S.A., como fideicomitente gerente del FIDEICOMISO LOTE VITRA 57, a favor de los adquirente escriturado y pendiente de registro de las unidades privadas, 201, 302, 602, 1502 y 1602.
- 4.5.- Copia del Acta No. 002-2022 de la Asamblea Extraordinaria del Edificio Vitra 57 de fecha 26 de noviembre del 2022.
- 4.6.- Copia del informe rendición de cuentas presentado con fecha 23 de febrero del 2023, por parte del representante legal de la sociedad AVORA S.A., fideicomitente del fideicomiso Lote Vitra 57.
- 4.7.- Estados financieros del Edificio Vitra 57 correspondientes a los años 2021 y 2022.
- 4.8.- Copia del Acta No. 001-2022 de la Asamblea Ordinaria de fecha 02 de abril del 2022 del Edificio Vitra 57.
- 4.9.- Copia del Contrato de prestación de servicios No. 001-2021 para la remodelación de áreas sociales del Edificio Vitra 57, suscrito con la sociedad PAR INTERIOR DESIGN S.A.S.
- 4.10.- Copia del auto No. 630-000074 de fecha 23 de enero del 2021, proferido por la SuperSociedades y mediante el cual decreta la terminación del proceso de reorganización y la apertura del proceso de liquidación de la sociedad AVORA S.A.S.
- 4.11.- Copia del auto No. 400-004614 de fecha 30 de marzo del 2023, proferido por la Superintendencia de Sociedades.
- 4.12.- Copia del auto No. 400-010645 de fecha 18 de julio del 2023, proferido por la Superintendencia de Sociedades.

V.- ANEXOS

- 5.1.- Los relacionados en el acápite de las pruebas.
- 5.2.- Poder debidamente otorgado.

VI.- PETICIONES

Con fundamento en los hechos antes expuesto, solicito a la señora Juez, respetuosamente, que al momento de proferir sentencia se sirva:

- 6.1.- **DECLARAR** probadas la excepción de mérito o de fondo propuesta.
- 6.2.- Y como consecuencia de lo anterior, no **ACCEDER** a las pretensiones de la demanda y dar por terminado el proceso.

6.3.- **CONDENAR** en costas y agencias a cargo a la parte demandante.

VII.- NOTIFICACIONES

7.1.- DEMANDANTE: Alianza Fiduciaria S.A., con domicilio social en la calle 77 No. 57-103, Local 3, Edificio Green Tower de esta ciudad de Barranquilla y correo electrónico: palgarin@alianza.com.co y por intermedio de su representante legal PEGGY ALGARIN LADRON DE GUEVARA.

7.2.- DEMANDADA: Asamblea de Propietarios del Edificio Vitra 57, podrá ser notificada en la carrera 57 No. 90 - 38 de esta ciudad de Barranquilla o al correo electrónico: edificiovitra57@gmail.com .

7.3.- APODERADA: LINA MARIA PAEZ VALENCIA, podrá ser notificada en la carrera 54 No. 64-245, oficina 6F del Edificio Camacol de esta ciudad de Barranquilla o al correo electrónico: linapaezv@hotmail.com .

Del señor Juez, con todo respeto,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lina María Páez Valencia', written over a horizontal line.

LINA MARIA PAEZ VALENCIA

CC: 51 663.360 de Bogotá

TP: 110.197 del C. S. de la Judicatura

Señores

JUZGADO CUARTO (4) CIVIL DEL CIRCUITO

Distrito Judicial de Barranquilla

Atte: Dr. Javier Velásquez

Correo electrónico : ccto04ba@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

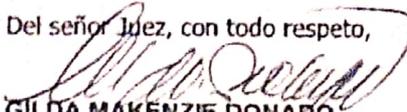
Ref: PROCESO : VERBAL – IMPUGNACION ACTA ASAMBLEA-
DEMANDANTE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
DEMANDADO : EDIFICIO VITRA 57.-
RADICACION : No. 08001-31-53-004-2023-00097-00.-
ASUNTO : Otorgamiento Poder. -

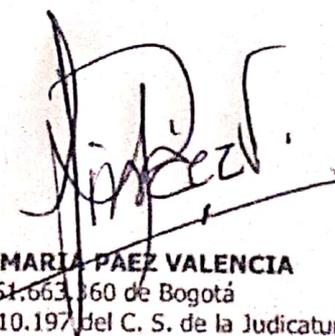
GILDA MAKENCIE DE TORRENS, mujer, mayor de edad, con domicilio y residencia en esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 33.174.008 expedida en Sincelejo, obran en mi calidad de **ADMINISTRADORA y Representante Legal** de la persona jurídica denominada **EDIFICIO VITRA 57**, ubicado en la carrera 57 No. 90 -38 de esta ciudad, según Res. No. 651 de septiembre de 2021, expedida por la Secretaria de Control Urbano y Espacios Públicos de la Alcaldía Distrital de Barranquilla, por medio del presente escrito otorgo poder especial, pero amplio y suficiente a la doctora **LINA MARIA PAEZ VALENCIA**, abogada en ejercicio, con tarjeta profesional No. 110.197 del Consejo Superior de la Judicatura, identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.663.360 expedida en la ciudad de Bogotá D.C., con domicilio laboral en la carrera 54 No. 64 – 245, Oficina 6F del Edificio Camacol de la ciudad de Barranquilla, para que me represente y asista dentro del proceso **VERBAL de IMPUGNACION DE ACTA DE ASAMBLEA** formulado por **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO LOTE VITRA 57** y en contra del **EDIFICIO VITRA 57** de la referencia, todo lo anterior de conformidad con los términos, efectos y alcances que se expresaran dentro del escrito de contestación y formulación de excepciones de fondo.

Desde ahora manifiesto a Ud., que confiero a la doctora **LINA MARIA PAEZ VALENCIA**, las facultades señaladas en el Art. 77 del C.G.P.. Asimismo, las de recibir, desistir, conciliar, desistir y transigir, y principalmente, para que me represente y defienda los intereses del edificio que represento.

Solicito a Uds., reconocer personería a mi mandataria para el ejercicio del presente mandato.

Del señor Juez, con todo respeto,


GILDA MAKENZIE DONADO
CC: 33.174.008 de Sincelejo


ACEPTO: LINA MARIA PAEZ VALENCIA
CC: 51.663.360 de Bogotá
TP: 110.197 del C. S. de la Judicatura



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



COD 18230

En la ciudad de Barranquilla, Departamento de Atlántico, República de Colombia, el diez (10) de julio de dos mil veintitres (2023), en la Notaría once (11) del Círculo de Barranquilla, compareció: GILDA MACKENZIE DONADO, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 0033174008 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



18230-1

86ae9240

10/07/2023 17:06:45

----- Firma autógrafa -----

El compareciente no fue identificado mediante biometría en línea debido a: Imposibilidad de captura de huellas. Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Esta acta, que contiene la siguiente información JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO /pr

JAIME HORTA DÍAZ

Notario (11) del Círculo de Barranquilla, Departamento de Atlántico
 Consulte este documento en <https://notariid.notariasegura.com.co>

Número Único de Transacción: 86ae9240, 10/07/2023 17:09:46