

**RECURSO DE APELACIÓN -Radicado 2022-00093-00**

alfredo peñaranda &lt;abogados00@gmail.com&gt;

Vie 12/01/2024 4:06 PM

Para:Juzgado 04 Civil Circuito - Magdalena - Santa Marta &lt;j04ccsmta@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;;gennypao@hotmail.com &lt;gennypao@hotmail.com&gt;

 1 archivos adjuntos (178 KB)

RECURSO APELACION- HELIANA.pdf;

Señor(a):

JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA

[j04ccsmta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j04ccsmta@cendoj.ramajudicial.gov.co)

E. S. D.

REF: Proceso ABREVIADO de Impugnación de Acta de ASAMBLEA seguido por HELIANA CRISTINA CEBALLOS ARISTIZABAL contra EDIFICIO EL PARADOR - PROPIEDAD HORIZONTAL.

RADIC: 47001315300420220009300

ALFREDO DE JESÚS PEÑARANDA ALVARADO, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No 12.539.699 expedida en Santa Marta, abogado en ejercicio, portador de la T.P. # 127.527 del C.S. de la J., actuando en calidad de apoderado judicial de la parte Demandante, señora HELIANA CRISTINA CEBALLOS ARISTIZABAL, dentro del proceso de la referencia, encontrándome en tiempo y oportunidad legal, con fundamento en el artículo 320 y 281 del Código General del Proceso, muy respetuosamente me permito interponer RECURSO DE APELACION contra la Sentencia de fecha 18 de Diciembre de 2.023, notificada por estado el día 19 de Diciembre de 2023

Señor(a):  
JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA  
j04ccsmta@cendoj.ramajudicial.gov.co  
E. S. D.

REF: Proceso ABREVIADO de Impugnación de Acta de ASAMBLEA seguido por HELIANA CRISTINA CEBALLOS ARISTIZABAL contra EDIFICIO EL PARADOR - PROPIEDAD HORIZONTAL.

RADIC: 47001315300420220009300

ALFREDO DE JESÚS PEÑARANDA ALVARADO, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No 12.539.699 expedida en Santa Marta, abogado en ejercicio, portador de la T.P. # 127.527 del C.S. de la J., actuando en calidad de apoderado judicial de la parte Demandante, señora HELIANA CRISTINA CEBALLOS ARISTIZABAL, dentro del proceso de la referencia, encontrándome en tiempo y oportunidad legal, con fundamento en el artículo 320 y 281 del Código General del Proceso, muy respetuosamente me permito interponer RECURSO DE APELACION contra la Sentencia de fecha 18 de Diciembre de 2.023, notificada por estado el día 19 de Diciembre de 2023, cuyo recurso lo sustentó en los siguientes términos:

#### SUSTENTACIÓN DEL RECURSO

Señala su Despacho en la Sentencia recurrida que:

*"...(..).. Del mismo modo, conforme a lo expuesto en el art 37 de la ley de propiedad horizontal, se tiene que Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los condóminos, inclusive para los ausentes y disidentes, para el administrador y demás órganos y, en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto.*

*Así las cosas, se tiene que, dentro del particular, la parte demandante afirma y sostiene que se debe declarar la nulidad de la asamblea general en virtud que no se cumplía con el cuórum necesario para tomar decisiones.*

*Por lo anterior, conforme a lo expuesto en el art 45 de la ley 675 de 2001, quedó establecido que la asamblea general podrá sesionar con la pluralidad de propietarios, más de la mitad de coeficientes de propiedad y las decisiones se tomaran con el voto favorable de la mitad más uno.*

*En ese sentido, conforme a las pruebas aportadas por las partes y las solicitadas por esta judicatura de oficio, se tiene que para la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios del Edificio el Parador – PH, celebrada el 28 de marzo de 2022, la misma se dio con más de la mitad de los coeficientes de propiedad; toda vez que, se dio la participación del 58% de acuerdo con el listado de propietarios y lista de asistencia entregada por la parte demandada atendiendo lo solicitado por este despacho oficiosamente; por lo cual, no le atañe razón a la parte demandante en manifestar que no se completaba el cuórum necesario para deliberar y tomar decisiones dentro de la Asamblea llevada a cabo el 28 de marzo de 2022.*

*En ese orden de ideas, no podría decretarse la nulidad del acta de la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios del Edificio el Parador – PH, celebrada el 28 de marzo de 2022, puesto que, de las normas transcritas se desprende que, contrario a lo alegado por la parte actora, la Asamblea fue instaurada con más de la mitad del coeficiente de propiedad tal y como lo determina la ley.*

*En ese sentido, es importante indicar que, la declaratoria de nulidad de actas de asamblea general de propietarios tiene como teleología la procedencia en los casos*

en que sean adoptadas decisiones que contraríen las prescripciones legales o el reglamento de propiedad horizontal, circunstancia que en absoluto se presenta para el asunto en revisión, pues lineamientos legales y reglamentarios, una vez verificados los mismos, conforme a las pruebas recopiladas, estas actuaciones se dieron conforme a la ley, toda vez que, existió cuórum tanto para deliberar como para tomar decisiones, asimismo se aportaran las constancias donde se convocaban a los propietario y/o copropietarios para participar de la asamblea general que se llevó a cabo el 28 de marzo de 2022.

Por consiguiente, para esta judicatura se tiene que en la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios del Edificio el Parador – PH, celebrada el 28 de marzo de 2022, no se desconocieron los lineamientos legales y reglamentarios para llevar a cabo la misma. RESUELVE PRIMERO: DENEGAR las pretensiones de la demanda declarativa de impugnación del acta de Asamblea General Ordinaria de Copropietarios, celebrada el 28 de marzo de 2022, promovida por HELIANA CRISTINA CEBALLOS ARISTIZABAL, contra el EDIFICIO EL PARADOR, atendiendo lo considerado. (Lo subrayado es mío)."

Conforme a lo indicado por la Corte en abundante jurisprudencia, el proceso de impugnación de actos de asambleas de copropietarios es un juicio en el que única y exclusivamente puede disputarse y definirse si la decisión censurada se ajusta o no a las prescripciones legales o a los estatutos de la copropiedad y, por tanto, serían ineficaces o nulas, las actas de asamblea general de copropietarios "cuando no se ajusten a las prescripciones legales" contenidas en los artículos 37 a 46 de la Ley 675 de 2001, o "al reglamento de la propiedad horizontal".

En el presente caso, con la demanda se pretende obtener la nulidad del Acta de Asamblea General ordinaria de Copropietarios (Sin número) del 28 de Marzo de 2022 del Edificio El Parador, con fundamento en los evidentes vicios cometidos por la señora administradora, desde su convocatoria, toda vez que la actora, señora HELIANA CRISTINA CEBALLOS ARISTIZABAL, copropietaria del Local No. 2 del Edificio El Parador, nunca recibió personalmente por ningún medio, la comunicación de la convocatoria a la Asamblea General Ordinaria del Edificio El Parador, que se celebró el día 28 de Marzo de 2022, dentro de la oportunidad legal, donde se indicara el orden del día, con sus respectivos anexos de presupuestos y relación de copropietarios morosos, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 39 y párrafo 1 de la citada norma de la Ley 675 de 2001.

En efecto la norma en cita, (Art. 39 Ley 675 de 2001) establece taxativamente que: “(..).LA CONVOCATORIA LA EFECTUARÁ EL ADMINISTRADOR, CON UNA ANTELACIÓN NO INFERIOR A QUINCE (15) DÍAS CALENDARIO”. Y en su Parágrafo 1, establece que: “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.” En este caso, la señora administradora tiene pleno conocimiento del correo electrónico de la señora HELIANA CEBALLOS ([heliana0207@gmail.com](mailto:heliana0207@gmail.com)), tanto así lo conoce, que puntualmente llegan a dicho correo, los cobros mensuales de las cuotas de administración.

Obsérvese, que, en la sentencia recurrida, se señala como fundamentos de la demanda: "Indica que, conforme a la respuesta recibida por la administración del Edificio el Parador, evidenciaron que la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios llevada a cabo el 28 de marzo de 2022, fue realizada sin haber agotado los **requisitos de ley para su convocatoria**, y sin la observancia de la normatividad de la Ley de Propiedad Horizontal – Ley 675 de 2001." Sin embargo,

la sentencia aquí recurrida, se profirió incongruentemente con los hechos, pretensiones y fundamentos legales (artículo 39 de la Ley 675 de 2001) sometidas a su consideración, puesto que extrañamente, frente al verdadero debate contradictorio, se fundamentó dicha providencia en que: "no podría decretarse la nulidad del acta de la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios del Edificio el Parador – PH, celebrada el 28 de marzo de 2022, puesto que, de las normas transcritas se desprende que, contrario a lo alegado por la parte actora, la Asamblea fue instaurada con más de la mitad del coeficiente de propiedad tal y como lo determina la ley."

Por otra parte, no se debe soslayar que en Auto de fecha 7 de Junio de 2023, el A Quo dejó claramente establecido lo siguiente: "Por lo anotado, se descenderá al decreto de las pruebas que fueron solicitadas por la demandante, prescindiéndose de las que fueron pedidas por la demandada por haber allegado escrito de contestación por fuera del término que le fue concedido; recuérdese que por auto de veintidós (22) de julio de dos mil veintidós (2022), se ordenó correr traslado de la demanda por el termino de 20 días, pese a ello, el EDIFICIO EL PARADOR fue notificado el 9 de agosto y descorrió traslado el 16 de septiembre de 2022, es decir, una semana después del termino conferido, razón por la que tendrá como no contestada la demanda." (Lo subrayado es mío).

El Código General del Proceso en su Artículo 97, establece: "Falta de contestación o contestación deficiente de la demanda. La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto."

La sala civil de la Corte suprema de justicia en sentencia STC13091-2016 señala en uno de sus apartes en la que cita su propia jurisprudencia: «... de suerte que si no lo hace, o si no contesta la demanda o en su respuesta no aduce la correspondiente excepción, o si no la propone en el proceso ejecutivo, para citar sólo unos pocos ejemplos, posteriormente no podrá hacerlo, pues la circunstancia de dejar precluir esa oportunidad sin proponerla es tanto como renunciar a la misma, lo cual, por tratarse de un acto en el que se involucra un interés puramente privado, ningún atentado se gesta contra el mentado orden público...» Es claro que la demanda se contesta fuera de plazo es como si no se contestara, y en todo caso el proceso seguirá adelante habiendo el demandado perdido la oportunidad de formular alegatos y excepciones según el tipo de proceso.

Llama la atención lo expresado por el A quo en la sentencia recurrida, al referirse: "a las **pruebas aportadas por las partes** y las solicitadas por esta judicatura de oficio, se tiene que para la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios del Edificio el Parador – PH, celebrada el 28 de marzo de 2022, la misma se dio con más de la mitad de los coeficientes de propiedad; toda vez que, se dio la participación del 58% de acuerdo con el listado de propietarios y lista de asistencia entregada por la parte demandada atendiendo lo solicitado por este despacho oficiosamente;" siendo que en Auto de fecha 7 de Junio de 2023, no se tuvieron en cuenta las pruebas aportadas por la parte demandada, porque el escrito de contestación a la demanda se presentó extemporáneamente, además, en el supuesto evento de haberse aceptado las pruebas documentales de la demandada, ninguna de ellas prueba que se haya cumplido cabalmente con la notificación personal de convocatoria a la actora, señora HELIANA CRISTINA CEBALLOS ARISTIZABAL, copropietaria del Local No. 2 del Edificio El Parador, a la Asamblea General Ordinaria del Edificio El Parador, que se celebró el día 28 de Marzo de 2022.

Tampoco es cierto, que con los documentos que portó la demandada, en las decretadas de oficio en audiencia del 7 de Septiembre de 2023, se haya probado que la Administradora del Edificio El Parador, notificó personalmente a la Demandante, señora HELIANA CRISTINA CEBALLOS ARISTIZABAL, de la convocatoria a la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios del Edificio El Parador, con una antelación no inferior a 15 días calendario, según lo dispone el artículo 39 de la ley 675 de 2001, para que conociera oportunamente el orden del día y el presupuesto de gastos del edificio, que se pretendía aprobar en dicha asamblea. En otras palabras, no se aportó la prueba documental para desvirtuar la falta de citación a la demandante, a la reunión de asamblea general ordinaria de fecha 28 de Marzo de 2022, dentro del término legal y con los anexos de presupuestos financieros del año 2021 y 2022.

El hecho de no haberse convocado con notificación personal a la actora, señora HELIANA CRISTINA CEBALLOS ARISTIZABAL, a la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios del Edificio El Parador del 28 de Marzo de 2022, con una antelación no inferior a 15 días calendario, según lo dispone el artículo 39 de la ley 675 de 2001, en concordancia con lo preceptuado en el artículo 29 de la Constitución Política, se afecta la validez de las decisiones que adoptaron en la referida asamblea y por tanto, es ineficaces o nula el Acta de asamblea general de copropietarios del Edificio El Parador de fecha 28 de Marzo de 2022, porque no se ajusta a las prescripciones legales contenidas en los artículos 37 a 46 de la Ley 675 de 2001, toda vez que dichas normas establecen taxativamente que "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."

De conformidad con lo establecido en los artículos 2, 7, 11, 13, 14, numeral 5, 7, 12 del artículo 42, artículo 97, artículo 281 del Código General del Proceso, en concordancia con los artículos 29, 229, 230 de la Constitución Política, es deber los jueces, resolver con las garantías del debido proceso, aplicando las normas referidas al caso, aunque no hayan sido acertadamente citadas o alegadas por los litigantes, la cual implica indefectiblemente, el deber de congruencia de la sentencia con los hechos y las pretensiones planteadas en la demanda, (Art. 281 del C.G.P.).

#### PETICIÓN

La finalidad legal de este recurso de apelación es, en términos del artículo 281 del C.G.P., en concordancia los artículos 2, 7, 11, 13, 14, numeral 5, 7, 12 del artículo 42, artículo 97 del Código General del Proceso, artículos 29, 229, 230 de la Constitución Política, que el superior estudie la cuestión decidida en la providencia de primer grado de fecha 18 de Diciembre de 2023 y la revoque dictando sentencia que declare la NULIDAD del Acta de asamblea general de copropietarios del Edificio El Parador de fecha 28 de Marzo de 2022, porque no se ajusta a las prescripciones legales contenidas en los artículos 37 a 46, en especial lo establecido en el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, toda vez que dichas normas establecen taxativamente que "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", sin que haya la posibilidad de excluir arbitrariamente de la convocatoria a la asamblea, a la propietaria del Local No. 2 del Edificio El Parador, señora HELIANA CRISTINA CEBALLOS ARISTIZABAL.

La especialidad y exclusividad del objeto del Recurso de apelación, unido al principio de congruencia de la sentencia, sugiere plena unidad temática y consecuente entre

el petitum de la demanda, los hechos y las razones fácticas y jurídicas que la fundamentan, los argumentos de oposición a las mismas, aún sin importar su extemporaneidad, la sentencia recurrida que examinó y proveyó, los cuestionamientos de la apelación, conforme al parámetro fijado por el ya referido artículo 281 del C.G.P., atendiendo que la acusada sentencia se profirió incongruentemente con los hechos, pretensiones y fundamentos legales, puesto que extrañamente, frente al verdadero debate contradictorio, esto es, la transgresión de lo establecido en el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, al no notificar oportuna y legalmente a la actora, de la convocatoria a la asamblea del 28 de Marzo de 2022 del Edificio El Parador, lo cual no corresponde a lo argumentado en la providencia atacada, al señalar infundadamente que: "contrario a lo alegado por la parte actora, la Asamblea fue instaurada con más de la mitad del coeficiente de propiedad tal y como lo determina la ley."

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Son aplicables los artículos 320, artículos 2, 7, 11, 13, 14, numeral 5, 7, 12 del artículo 42, artículo 97, artículo 281 del Código General del Proceso, en concordancia con los artículos 29, 229, 230 de la Constitución Política.

#### PRUEBAS

Me permito solicitar como pruebas documentales las del cuaderno principal en este proceso y en especial la demanda, donde se relacionan los hechos, pretensiones y fundamentos legales (artículo 39 de la Ley 675 de 2001) y sus anexos, escrito que descorre excepciones (Aún, siendo extemporáneas), también el memorial que descorre traslado pruebas de oficio decretadas en audiencia del 7 de Septiembre de 2023 – Alegatos de conclusión, sobre el cual debió pronunciarse el A Quo, tal como lo establece el artículo 281 del Código General del Proceso.

De la señora Juez, atentamente,



ALFREDO PEÑARANDA ALVARADO  
C.C.# 12.539.699 de Santa Marta  
T.P.# 127.527 del C.S. de la J.  
Email: abogados00@gmail.com

C.C. APODERADA DEMANDADA - [gennypao@hotmail.com](mailto:gennypao@hotmail.com)