

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL  
DE NEIVA**



**SALA CIVIL FAMILIA LABORAL**

**MAGISTRADA PONENTE: GILMA LETICIA PARADA PULIDO**

**ACTA NÚMERO: 38 DE 2022**

Neiva (H), siete (07) de junio de dos mil veintidós (2022)

**REF. PROCESO VERBAL DE IMPUGNACIÓN DE ACTAS DE ASAMBLEA DE COMPAÑÍA AVIACOR LTDA. CONTRA EDIFICIO LA SEXTA PH. RAD. 41001-31-03-001-2019-00131-02.**

La Sala Tercera de Decisión Civil Familia Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Neiva, de acuerdo con las facultades otorgadas por el artículo 14 del Decreto 806 del 4 de junio de 2020 en consonancia con lo dispuesto en el canon 624 del Código General del Proceso, procede en forma escrita a dictar la siguiente,

**SENTENCIA**

**TEMA DE DECISIÓN**

Procede la Sala a resolver el recurso de apelación interpuesto por el apoderado de la parte demandada contra la sentencia proferida el 23 de marzo de 2021 por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Neiva, dentro del proceso de la referencia.

**ANTECEDENTES**

Aviacor Compañía Ltda. a través de apoderado judicial presentó demanda contra el Edificio La Sexta PH, con el fin de que se Decrete la nulidad de los actos aprobados en la Asamblea General Ordinaria realizada el 31 de marzo de 2019, en la que se aprobó el Reglamento de la Asamblea del Edificio La Sexta en PH, el informe Administrativo; los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2018; los rubros contables de gastos ordinarios – administrativos, de mantenimientos y reparaciones, de tema jurídico – honorarios; el proyecto de presupuesto de

gastos de vigencia del año 2019, se fijó y distribuyó la cuota de administración para la misma vigencia; el rubro contable de asesoría jurídica; el rubro contable de gastos de personal en general; el rubro contable correspondiente a servicios; el informe del Revisor Fiscal; se designó el administrador y se fijó el monto de su remuneración.

Así mismo, pretende se declare el abuso de mayorías por parte de los residentes de los pisos superiores del Edificio la Sexta en PH; se ordene la suspensión del cobro de la cuota de administración dispuesta en la asamblea general ordinaria del 31 de marzo de 2019; *"se declare la nulidad del contrato de prestación de servicios profesionales suscrito entre la Copropiedad y el doctor Cesar Mauricio Nieto y a cambio se suscriba otro con Germán Adán Charry Llanos como persona natural, persona contratante"*; se designe perito para que justiprecie el valor real de la administración para el Local 101 del edificio la Sexta en PH; *"se revoque, se deje sin efecto, la elección del cargo de administrador al señor Germán Adán Charry Llanos, por carecer de idoneidad para el cargo y por el manejo irregular de los gastos de la copropiedad edificio La Sexta en PH"*(sic); se ordene el reembolso de la suma de \$10.000.000, pagados por concepto de honorarios en temas jurídicos; se ordene la devolución de los dineros que se hayan cobrado indebidamente durante el periodo de ejercicio administrativo de Germán Adán Charry Llanos en condición de administrador de la propiedad horizontal; se decrete la nulidad de la compraventa celebrada entre el señor Charry Llanos y Luz Marina Díaz Horta, cuyo objeto es el mal llamado local 401, y se disponga que la negociación versó sobre las mejoras que en el piso cuarto de la copropiedad fueron construidas, conforme a lo señalado en la Ley 675 de 2001.

Adicionalmente, demanda se declare a Germán Adán Charry Llanos civilmente responsable de los perjuicios que en su administración pudieron haberse generado.

Como fundamento de las pretensiones, expuso los siguientes hechos:

Que en misiva del 14 de marzo de 2019 la administración del Edificio La Sexta en PH convocó a Asamblea General Ordinaria, para el 31 del mismo mes y año. Llegada la fecha señalada, se procedió en asamblea general ordinaria a aprobar

el reglamento de la asamblea, el informe rendido por el administrador, los estados financieros a 31 de diciembre de 2018, el proyecto de presupuesto de gastos para la vigencia 2019, el proyecto de fijación y distribución de la cuota de administración para la misma vigencia, el informe del revisor fiscal, se nombró al administrador y se fijó su remuneración.

Afirmó, que la aprobación de los puntos puestos a consideración de la asamblea general se dio en contravención de la ley y el reglamento de la propiedad horizontal, en tanto que, se decidió aprobar unos gastos que no se encuentran plenamente acreditados, lo que implica que el informe de gastos de la vigencia 2018 y el proyecto de presupuesto de 2019, se encuentren viciados.

Sostuvo, que el Reglamento de la Asamblea fue aprobado por el 68.16% del quorum, sin tenerse en cuenta que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 360 del Código de Comercio, para que dicho acto pueda ser aprobado se requiere de una mayoría calificada del 70%. Por demás señala que el aludido precepto normativo resulta contrario a la ley y el reglamento de la propiedad horizontal, pues prohíbe que a la asamblea asista el propietario y el apoderado, imposibilita la grabación de lo discutido en la asamblea y limitó la participación de los copropietarios en las discusiones que se puedan presentar al interior de la asamblea general, todo lo cual considera transgrede el ordenamiento jurídico que gobierna este tipo de personas jurídicas.

Indicó, que el informe presentado por el administrador falta a la verdad y que el mismo fue aprobado por un quorum inferior al dispuesto normativamente para el efecto.

Refirió, que el monto de gastos presentados es elevado, no cuenta con la prueba que acredite su existencia y en el informe administrativo no se especifica de manera clara en qué se invirtieron las sumas dinerarias que lo componen, máxime si se tiene en cuenta que existen áreas que el reglamento de la copropiedad refiere son bienes sociales, no obstante, por su ubicación son utilizados de manera exclusiva por los copropietarios del segundo y tercer piso y por tal motivo, los gastos que se deriven de ese disfrute deben ser asumidos por quienes ostentan de manera exclusiva el goce del referido bien.

En torno al gasto por honorarios, considera que este rubro no podía ser aprobado sino por el 70% del quorum, entonces al haber sido aceptado por un porcentaje de copropietarios inferior a dicha mayoría calificada tal disposición debe ser declarada nula.

Adicionalmente, indicó que la asesoría legal que determinó el gasto se dio en favor única y exclusivamente de los copropietarios del segundo y tercer piso, razón por la que considera son ellos quienes deben asumir de manera personal dicho costo y no trasladarlo a la propiedad horizontal.

Señaló, que el costo del servicio de personal debe sufragarse por el administrador de la copropiedad, dado que los contratos laborales celebrados por la persona jurídica se derivan de la construcción de los aparta-estudios en la terraza del edificio, los cuales fueron edificados para el disfrute del señor Germán Adán Charry y su grupo familiar.

Aseveró, que el pago de los servicios públicos de los bienes comunes de la copropiedad, deben ser asumidos por quienes disfrutan de manera exclusiva de los mismos, y no por todos los propietarios que conforman la persona jurídica.

Consideró, que el informe de administración, el informe contable del Edificio La Sexta en PH y los estados financieros a 31 de diciembre de 2018, carecen de idoneidad y objetividad, estableciéndose un nivel de gastos que considera discrepan con la realidad de la propiedad horizontal, lo que hace que el valor de la cuota de administración resulte muy elevada.

Aseveró, que al reelegirse al administrador no se tuvo en cuenta que este tomó decisiones equivocadas y ha manejado indebidamente los recursos de la copropiedad, lo que implica que carece de idoneidad para seguir ejerciendo el cargo.

Señaló, que los propietarios del segundo y tercer piso, aprovechando su condición de familiares vienen tomando decisiones que afectan al dueño del

primer piso y mezzanine de la copropiedad, ello en un claro abuso del derecho de voto que les asiste.

Admitida la demanda por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Neiva, mediante providencia del 11 de octubre de 2019, y corrido el traslado de rigor, la parte demandada se opuso a todas y cada una de las pretensiones de la demanda, al considerar que el acta objeto de impugnación no viola la ley ni el reglamento de propiedad horizontal de la persona jurídica demandada, y el libelo introductor no contiene aparte alguno que haga referencia a tal aspecto, pues en este simplemente se narran las situaciones de facto por las que el demandante se encuentra en desacuerdo con la decisión tomada por la Asamblea General del Edificio la Sexta en PH.

Para enervar las pretensiones propuso como excepciones de mérito las que denominó "*LA DEMANDA NO ESTABLECE LOS ARTÍCULOS DE LA LEY O DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL QUE FUERON VIOLADOS EN LA ASAMBLEA GENERAL AQUÍ IMPUGNADA*" y "*LOS ANTECEDENTES NARRADOS POR EL ACTOR AL INICIO DE LA DEMANDA – POR FUERA DEL ACAPITE DE LOS HECHOS – NO CORRESPONDEN A DECISIONES QUE FUERON APROBADAS EN EL ACTA DE ASAMBLEA QUE AQUÍ SE IMPUGNA*".

El Juzgado Primero Civil del Circuito de Neiva, a través de sentencia del 23 de marzo de 2021, declaró no probada las excepciones de mérito formuladas y consecuente con ello, declaró nulas las decisiones contenidas en los puntos 5 (aprobación del informe del administrador); 6 (aprobación de los estados financieros a 31 de diciembre de 2018) y; 7 (aprobación del proyecto de presupuesto de gastos, fijación y distribución de la cuota de administración de la vigencia 2019); denegó las restantes pretensiones de la demanda y condenó en costas a la parte demandada en favor de la parte demandante.

Para arribar a tal decisión, luego de conocer los supuestos de facto, el *a quo* consideró que debía realizar el estudio de legalidad del acto objeto de impugnación, y resolver el asunto que le ha sido puesto a su consideración conforme a las pruebas legalmente aportadas.

En tal sentido, al contrastar el acto de asamblea objeto de reproche, con los supuestos que fundamentan la pretensión, encontró que existen cinco circunstancias que dan lugar a la declaratoria de nulidad de las decisiones contenidas en los puntos 5, 6 y 7 del acta de asamblea general del Edificio La Sexta en PH del 23 de marzo de 2021, los cuales son como siguen:

1.- Desconocimiento del artículo 29 de la Ley 675 de 2001 en consonancia con la cláusula 34 del Reglamento de la Propiedad Horizontal contenido en la escritura pública No. 3175 del 5 de diciembre de 2003. Al respecto señaló que, al aprobarse los estados financieros del año 2018 y al fijarse el valor de la cuota de administración de la vigencia 2019, no se tuvo en cuenta que los gastos que demandan ciertas áreas comunes de la propiedad horizontal, recaen exclusivamente en los copropietarios de los pisos superiores del Edificio La Sexta en PH, lo que conlleva a que deba existir una diferenciación en el monto a sufragar por concepto de expensas necesarias entre los dueños de cada uno de los bienes privados que conforman la persona jurídica, circunstancia que al ser omitida afecta el proyecto de presupuesto, los estados financieros y gastos de administración objeto de aprobación.

Segundo: Incursión en objeto ilícito por desacatar el acto administrativo que dispuso la demolición de las mejoras construidas en el piso cuarto del Edificio La Sexta en PH. Sobre tal causal de invalidación indicó que, de conformidad con la prueba documental obrante en el informativo se tiene que el municipio de Neiva, en actuación administrativa adelantada en contra de Germán Adán Charry, dispuso la demolición de las mejoras por él construidas en el cuarto piso del edificio por no estar en consonancia con el permiso que para el efecto otorgó el ente territorial, que en tal virtud y como quiera que no existe prueba en el expediente que determine que la sanción así impuesta haya perdido sus efectos jurídicos o que el acto administrativo hubiere sido suspendido, no era dable a la asamblea general del Edificio La Sexta en PH, emitir un presupuesto y aprobar un estado financiero, en los que se determinan valores de expensas necesarias por bienes comunes que por mandato administrativo para la data de la asamblea debían estar demolidos.

Tercero: Incumplimiento de normas contables. Para tal efecto, indicó que para aprobar los estados financieros se deben seguir ciertas reglas de contabilidad, las cuales según se aprecia no fueron atendidas a cabalidad, así se afirma, toda vez que al analizarse los datos objeto de computo no concuerdan con los valores resultantes luego de hacerse el ejercicio aritmético correspondiente.

Cuarto: falta de prueba del costo de los servicios públicos de las áreas comunes del Edificio La Sexta en PH. La evidencia aportada al proceso da cuenta de que no existe registro que permita determinar el valor real de los servicios públicos de las áreas comunes, puesto que los medidores con los que cuenta la propiedad horizontal registran tanto el consumo de dichas áreas como la de los bienes privados, razón por la cual, al no poderse determinar el valor de tales gastos no resultaría acertado que los mismos hagan parte del presupuesto y los estados financieros de la persona jurídica.

Quinta: Gastos personales de los copropietarios que fueron cargados a la propiedad horizontal. Dentro del concepto de gastos del presupuesto del año 2019, se incluyó la suma que Germán Adán Charry tuvo que sufragar al abogado que lo representó a él como persona natural al interior de un proceso de nulidad y restablecimiento del derecho, entonces como tal gasto es de tipo personal, no tiene por qué afectar a la copropiedad.

Inconforme con la anterior decisión, la codemandada Compañía Aviacor Ltda. presentó recurso de apelación, el que fuere concedido en el efecto suspensivo.

### **FUNDAMENTOS DEL RECURSO**

El apoderado de la Compañía Aviacor Ltda. peticiona se revoque la sentencia de primer grado, para lo cual señaló tres reparos en contra de la decisión.

1. Falta de determinación concreta de la norma legal o reglamentaria que se considera transgredida. Sobre este punto señaló el recurrente, que contrario a lo sostenido por el juez de primer grado, el demandante al formular el escrito inicial debe establecer con claridad los supuestos normativos que se consideran violados por la asamblea y que determinan la invalidez del acto, por tanto no le

asiste razón al *a quo* cuando considera que al ser tal aspecto meramente formal no limita al juez para resolver el asunto, pues para tal efecto, tiene la potestad de confrontar el acto con la normatividad vigente.

Resalta, que no está de acuerdo con que el juez que conoce de la impugnación de un acto de asamblea, pueda sin limitación alguna realizar un análisis de la normatividad vigente para determinar si el acto está o no conforme a derecho, por ello considera que el juez se extralimita cuando declara la nulidad pretendida con base en aspectos normativos que no fueron referenciados por el demandante.

2. Error de derecho al no haberse decretado de manera oficiosa la prueba que demuestra la pérdida de ejecutoria del acto administrativo que ordenó la demolición de las mejoras construidas en el piso cuarto del Edificio La Sexta en PH. Refiere, que al juez le asistía el deber de decretar de oficio las pruebas demostrativas de los aspectos más relevantes del proceso, como lo es el hecho de la pérdida de ejecutoria del acto administrativo que ordenó la demolición de las edificaciones del piso cuarto del Edificio La Sexta en PH, que de haberse requerido por el juez de primer grado tales elementos de prueba como necesarios para resolver el litigio, ellos lo habrían aportado pues siempre lo tuvieron en su poder.

3. Implicaciones que pueden derivarse de la declaratoria de la nulidad de un presupuesto de una vigencia que ya expiró. Al respecto, refiere que todo pago que se hace por una persona jurídica debe estar atado a un presupuesto, entonces, al declararse la nulidad de dicho acto los pagos asumidos por la propiedad horizontal debe entonces retrotraerse por resultar ilegales.

Como no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado, procede la Sala a resolver la controversia planteada, para lo cual,

### **SE CONSIDERA**

Teniendo en cuenta los fundamentos de impugnación, y siguiendo los lineamientos de los artículos 322 y 328 del Código General del Proceso, el

objeto de estudio se centrará en determinar, si en asuntos de impugnación de actas de asamblea resulta indispensable para poder resolver de fondo, que en la demanda se determine específicamente el artículo de la ley o el reglamento de propiedad horizontal que se considera transgredido para que opere la nulidad pretendida; adicionalmente, debe analizarse si en sede de primer grado se incurrió en error de derecho al no haber decretado oficiosamente la prueba que demostraría la pérdida de ejecutoria del acto administrativo que impuso la sanción de demoler las mejoras construidas en el piso cuarto del Edificio La Sexta en PH; por último se estudiará si el juez de segunda instancia es competente para resolver acerca de las implicaciones que se derivan de la declaratoria de nulidad del presupuesto de una propiedad horizontal.

Para resolver el primer problema jurídico, debe precisar la Sala que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 675 de 2001, el administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajustan a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal.

Por su parte el artículo 382 del Código General del Proceso, señala que la demanda de impugnación de actos o decisiones de asamblea, sólo 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. 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.

Nótese de lo anterior, que la legislación en cita no impone como obligación que el demandante en el escrito inicial deba establecer de manera específica la norma legal o reglamentaria que considera transgredida con el acto de asamblea, so pena, de que la nulidad que se pretende irremediabilmente deba ser denegada.

Así las cosas, si la parte demandada consideraba que las pretensiones y hechos que las sustentan no eran claros a la hora de determinar el supuesto por el cual el acto proferido por la asamblea de copropietarios debía ser declarado ineficaz, lo propio era proponer la excepción previa de ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales, pues con posterioridad las posibles irregularidades que sobre tal aspecto pudieran existir se entienden subsanadas, y en caso de que el libelo pueda ser ambiguo, el juez que conoce del asunto tiene el deber de desentrañar el real sentido de lo pretendido por el extremo activo, analizando de manera conjunta todos sus elementos, siempre y cuando con tal ejercicio no se sustituya la verdadera intención del demandante, pues en tal caso, se incurriría en una indebida interpretación del escrito genitor.

Al respecto, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia SC3256-2021 en la que memora lo señalado por esa misma Corporación en sentencia SC2534-2021, que retoma lo expuesto en sentencia SC3840-2020, puntualizó que:

*"[S]i bien la interpretación de la demanda es un imperativo legal, cuando en ella hay obscuridad, confusión o falta de claridad en su redacción; tal ejercicio hermenéutico no está exento de poder derivar en un eventual error de hecho, censurable en sede casación, por la causal segunda del artículo 336 del Código General del Proceso.*

*En efecto, es posible que tal desatino fáctico ocurra, si la apreciación o interpretación de la demanda que efectúa el juzgador, termina tergiversando –en forma evidente– el contenido y alcances de esa pieza procesal, alterando también la caracterización del conflicto, y su subsunción en las normas sustanciales pertinentes".*

En el caso concreto, se tiene que el actor demandó la nulidad de las decisiones tomadas por la Asamblea General del Edificio La Sexta en PH el 31 de marzo de 2019, al considerar que estas contravienen la ley y el reglamento interno de la propiedad horizontal.

Para sustentar las pretensiones el actor adujo como supuestos de facto entre otros que, la aprobación de los estados financieros a 31 de diciembre de 2018, del proyecto de presupuesto de gastos para la vigencia 2019, así como del

proyecto de fijación y distribución de la cuota de administración para la misma vigencia, se dio sin existir evidencia alguna que acreditara el nivel de los gastos de la propiedad horizontal y no se especificó de manera clara en que se invirtieron las sumas dinerarias destinadas para tal efecto.

Así mismo, señaló el demandante que en la copropiedad existen áreas que el reglamento identifica como bienes sociales, no obstante, por su ubicación son utilizados de manera exclusiva por algunos de los condueños, razón por la cual, considera que los gastos que se deriven de ese disfrute deben ser asumidos por quienes ostentan el goce del referido bien.

Y precisó que la asesoría legal que hace parte de los gastos de la copropiedad según el acto objeto de impugnación, se dio en favor única y exclusivamente de los copropietarios del segundo y tercer piso, motivo por el cual, deben ser ellos quienes asuman de manera personal dicho costo y no trasladarlo a la propiedad horizontal.

Conforme a ello, resulta claro para la Sala que el motivo invalidante del acto de asamblea del 31 de marzo de 2019, se sintetiza en tres aspectos puntuales, i) la falta de acreditación de los gastos de la propiedad horizontal; ii) la indebida distribución de tales emolumentos cuando bienes que a pesar de ser sociales son usados con exclusividad por algunos copropietarios y; iii) que gastos de índole personal de algunos de los condueños, se agregaron como si fueran del Edificio La Sexta.

Analizada desde esta óptica la demanda incoada el juez de primer grado realizó el análisis valorativo entre el acto de asamblea impugnado y las normas tanto legales como reglamentarias que regulan los aspectos objeto de controversia, y al encontrar demostrado i) que el presupuesto y los estados financieros no habían tenido en cuenta aspectos diferenciales establecidos en el reglamento de la propiedad horizontal, como fundamento de la asunción de gastos de los copropietarios respecto de ciertos bienes sociales; ii) la incursión en un objeto ilícito a la hora de aprobar el presupuesto y fijar el valor de los gastos así como la distribución de la cuota de administración del año 2019, por tenerse en cuenta bienes sociales que por orden expresa de la administración municipal

debieron ser demolidos; iii) que el presupuesto contiene errores aritméticos que implica una desatención de normas de tipo contable; iv) que se distribuyeron gastos de tipo personal como si hubieran sido adquiridos por la copropiedad y v) que se cobraron gastos por servicios públicos de las zonas comunes sin existir certeza sobre los mismos, pues en el reglamento no existe un parámetro que determine la forma como deben asumirse por los copropietarios tales costes, y no hay facturación sobre dichos servicios públicos habida cuenta que los contadores registran a la par el consumo que se realiza tanto en la zona común como en los bienes privados.

Así las cosas, considera la Sala que el juez de primer grado teniendo en cuenta las pretensiones de la demanda y los hechos en que aquellas se sustentan, procedió a resolver el asunto que le fue puesto a consideración, sin incurrir en defecto sustantivo por una indebida interpretación de la demanda, pues el estudio de legalidad del acto impugnado se ciñó con exclusividad a los supuestos fácticos que sirvieron sustentó a la pretensión. En consecuencia, el reparo así propuesto no tiene mérito de prosperidad.

En torno a la omisión de la labor probatoria oficiosa que le asiste al juez, debe precisarse que, contrario a lo aseverado por el recurrente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 167 del Código General del Proceso, incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.

En tal sentido, no es cierto que el juez luego de realizar su deber de interpretación del libelo, cuando este resulta confuso, tenga la obligación de decretar de oficio pruebas para poder encontrar demostrados hechos que controviertan las pretensiones de la demanda.

Así se afirma, toda vez que si bien es cierto, el artículo 170 del Código General del Proceso señala que es deber del juez decretar pruebas de oficio, cuando sean necesarias para esclarecer los hechos objeto de controversia, también lo es, que tal situación no tiene carácter absoluto en la medida que, para que resulte indispensable el decreto de una prueba de oficio es requisito que el medio suasorio exista en el expediente o que por lo menos del mismo se tenga

conocimiento en el informativo, y que la prueba no se haya practicado en el asunto por negligencia imputable a la parte a quien le correspondía su aportación.

Al respecto, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC4232-2021, señaló que,

*"(...) la falta de prueba de un hecho relevante en un proceso y que conduce a la desestimación de alguna de las pretensiones de la demanda en la sentencia censurada por vía de casación, no es posible adjudicarla, siempre, a un error de derecho en materia probatoria por parte del respectivo juzgador, pues, lo tiene decantado la Corte, que tal desatino se descarta, por ejemplo, en hipótesis en las que el desgreño de la parte interesada o su falta de interés en la práctica de un determinado medio suasorio, es el que provoca el estado de incertidumbre fáctica y la consecuente solución del caso con las reglas de la carga de la prueba; o también en eventos, donde el contenido de la prueba que se dice debió haberse decretado ex officio no existe en el expediente o tampoco está insinuado"<sup>1</sup>.*

Así las cosas, y como quiera que en el caso concreto si bien el hecho de la sanción impuesta por parte del municipio de Neiva, respecto de unas mejoras construidas en el piso cuarto del Edificio La Sexta en PH, fue uno de los supuestos de facto alegados en el escrito introductor, tal y como lo aseveró el *a quo*, para el momento en que se profirió la sentencia que dio por culminada la primera instancia, no se había discutido si quiera sobre el hecho de que el acto administrativo hubiera perdido vigencia, ya por actuación de la misma entidad que lo profirió, ora por decisión judicial, hecho que implica que no era obligación del juez decretar una prueba respecto de la cual no se tenía conocimiento en el informativo de su existencia.

Quiere decir lo anterior, que el hecho de no haberse decretado la prueba de la pérdida de ejecutoria del acto administrativo que ordenó la demolición de las mejoras, implique que el juez de primer grado haya incurrido en error de derecho que conlleve a la revocatoria de su decisión, pues la misma se basó

---

<sup>1</sup> M.P. doctor Álvaro Fernando García Restrepo.

en las elementos de persuasión allegados en las etapas procesales correspondientes.

Ahora, y como quiera que con la sustentación del recurso de apelación el impugnante solamente mostró inconformidad respecto de uno de los aspectos que dieron lugar a la declaratoria de nulidad de las decisiones contenidas en los puntos 6 (aprobación de los estados financieros a 31 de diciembre de 2018) y; 7 (aprobación del proyecto de presupuesto de gastos, fijación y distribución de la cuota de administración de la vigencia 2019) del acto de asamblea general del Edificio La Sexta en PH del 31 de marzo de 2019, esto es, que el acto administrativo que impuso la demolición de las mejoras había perdido vigencia, tal circunstancia por si sola a pesar de encontrarse demostrada, en nada modificaría la sentencia impugnada, pues al no discutirse los restantes supuestos de invalidación del acto<sup>2</sup>, conforme a lo reglado en el inciso 1º del artículo 328 del Código General del Proceso, el juez de segunda instancia no tiene competencia para pronunciarse sobre los mismos, y por ende, la nulidad declarada en sede de primer grado mantendría plenos efectos.

En cuanto al último argumento esgrimido por el recurrente, debe precisarse que la competencia del juez que conoce de una impugnación de actas de asamblea, se restringe a analizar acerca de la legalidad o no del acto reprochado, y en caso de determinarse que éste es contrario a la ley o el reglamento de la propiedad horizontal, su decisión debe ceñirse a declararlo inválido, y no abordar estudios referentes a las posibles problemáticas que tal decisión implique, pues ello es del resorte exclusivo de la persona jurídica que lo emitió.

Los razonamientos esbozados son suficientes para confirmar la sentencia impugnada, y así se dispondrá en la parte resolutive de la providencia.

---

<sup>2</sup> El presupuesto y los estados financieros no tuvieron en cuenta aspectos diferenciales establecidos en el reglamento de la propiedad horizontal, como fundamento de la asunción de gastos de los copropietarios respecto de ciertos bienes sociales; el presupuesto contiene errores aritméticos que implica una desatención de normas de tipo contable; distribución de gastos de tipo personal como si hubieran sido adquiridos por la copropiedad y cobro de gastos por servicios públicos de las zonas comunes sin existir certeza sobre los mismos, pues en el reglamento no existe un parámetro que determine la forma como deben asumirse por los copropietarios tales costes, y no hay facturación sobre dichos servicios públicos habida cuenta que los contadores registran a la par el consumo que se realiza tanto en la zona común como en los bienes privados.

### **COSTAS**

Ante la no prosperidad del recurso de apelación, de conformidad con lo dispuesto por el numeral 1º del artículo 365 del C.G.P., se impondrán costas en esta instancia a la parte demandada.

### **DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto Sala Tercera de Decisión Civil Familia Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Neiva, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

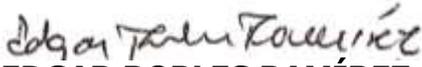
### **RESUELVE**

**PRIMERO.- CONFIRMAR** la sentencia proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Neiva el 23 de marzo de 2021, dentro del presente asunto, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO.- CONDENAR** en costas en esta instancia a la parte demandada.

### **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
**GILMA LETICIA PARADA PULIDO**  
Magistrada

  
**EDGAR ROBLES RAMÍREZ**  
Magistrado

  
**ANA LIGIA CAMACHO NORIEGA**  
Magistrada

**Firmado Por:**

**Gilma Leticia Parada Pulido  
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional  
Sala Civil Familia Laboral  
Tribunal Superior De Neiva - Huila**

**Edgar Robles Ramirez  
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional  
Sala Civil Familia Laboral  
Tribunal Superior De Neiva - Huila**

**Ana Ligia Camacho Noriega  
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional  
Sala 003 Civil Familia Laboral  
Tribunal Superior De Neiva - Huila**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

**00f41fb29be0c00cfe34bcd5f5ad2d1a5ee3f95622f681f40be6c71bcc  
c46876**

Documento generado en 07/06/2022 01:00:35 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**