



Doctora
MERY ESMERALDA AGÓN AMADO
SALA CIVIL - FAMILIA
TRIBUNAL SUPERIOR DE BUCARAMANGA
E.S.D

RADICADO:	680013103006-2020-00241-01
DEMANDANTE:	CONSTRUCTORA VIMA S.A.S
DEMANDADO:	CONJUNTO RESIDENCIAL CASTILLA LA MANCHA P.H.

JOAQUIN PABLO GARCIA QUIJANO, mayor de edad identificado con cédula de ciudadanía No. 1.098.712.484 expedida en Bucaramanga, portador de la T.P. No. 277.792 expedida por el C.S. de la J. obrando como apoderado judicial del **CONJUNTO RESIDENCIAL CASTILLA LA MANCHA P.H.**, sometido a régimen de propiedad horizontal, con reconocimiento de Personería Jurídica por el Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga (INVISBU) e identificado con NIT 901.396.425, de conformidad con el poder otorgado por el Representante Legal - Administrador de la referida Propiedad Horizontal, señor **CAMILO PERÉZ SIERRA** mayor de edad, vecino y residente en la ciudad de Bucaramanga e identificado con cédula de ciudadanía número 91.274.945, por medio del presente escrito me permito sustentar el recurso de alzada en contra de la sentencia proferida el día 14 de febrero del año 2024 por el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Bucaramanga bajo los siguientes fundamentos:

DECISIÓN DEL DESPACHO

El A quo resolvió decretar la nulidad del Acta no. 002 del 22 de agosto del año 2020, por medio del cual se celebró asamblea extraordinaria de los propietarios del **CONJUNTO RESIDENCIAL CASTILLA LA MANCHA PH.**, en consideración a los siguientes hechos: (i) Que el Administrador del C.R. convocó a los propietarios a una asamblea general extraordinaria sin argumentarse cuál es el motivo urgente o imprevisto para la convocatoria de dicha asamblea, tal como lo refiere el artículo 39 de la ley 675 de 2001. (ii) Que en la asamblea extraordinaria se aprobó el presupuesto para la vigencia del año 2020 por la suma global de \$15.449.950, decisión que de conformidad con el artículo 39 de la ley 675 de 2001 y el artículo 31 del reglamento de propiedad horizontal, la aprobación del presupuesto se debe efectuar en asamblea



general ordinaria de propietarios, no extraordinaria como se hizo en el presente caso, pues las asambleas extraordinarias se encuentran previstas para necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto, sin que pueda considerarse entonces que la aprobación de un presupuesto que año a año debe hacerse, se trate en realidad de una situación de carácter urgente. Igual decisión manifestó respecto a las decisiones adoptadas en la referida asamblea, pues refirió que estas tampoco tienen el carácter de ser necesidades imprevistas o urgentes del Conjunto.

FRENTE A LOS ARGUMENTOS DE LA DECISIÓN

No se comparte el argumento del Despacho, al referir que los motivos por los cuales el Administrador del Conjunto Residencial **CASTILLA LA MANCHA PH.**, convocó una asamblea extraordinaria a los propietarios del referido Conjunto no dan lugar a ser considerados como situaciones de carácter urgente o imprevisto, tal como lo refiere la ley 675 de 2001; toda vez que, a nuestro parecer, los motivos de la convocatoria extraordinaria si daban lugar a ser consideradas como escenarios de carácter urgente, pues no es un secreto que las copropiedades sobreviven anualmente de las cuotas de administración o expensas comunes; las cuales deben ser aumentadas cada año, de acuerdo con las necesidades y servicios que requiera la copropiedad para su normal funcionamiento; por tanto, si era necesario y de carácter urgente que se aprobara el presupuesto fiscal para poder cubrir los gastos del año 2020 por parte de la copropiedad. Por otro lado, también existía un imprevisto de por medio, el cual fue la pandemia por el Covid-19 que empezó en el mes de marzo del año 2020, por lo tanto, no fue posible, por parte del administrador del C.R., convocar una asamblea general ordinaria tal como lo prevé el artículo 39 de la ley 675 de 2001, esto es, dentro de los tres (3) primeros meses del año fiscal; por lo tanto, debía ser estudiado dicho presupuesto en asamblea extraordinaria, que era el único tipo de reunión que se podía convocar por el administrador, después del término de los 3 meses que refiere la norma en mención.

Es importante resaltar, señoría, que durante el año 2019 y hasta el día 17 del mes de marzo del año 2020 el conjunto residencial no tenía personería jurídica, tal como lo refiere la parte demandante en su escrito de demanda y como se sustenta con los certificados del INVISBU. Debido a esta situación, en el mes febrero del año 2020,



cuando todavía la P.H. no contaba con personería jurídica, no tenía concejo de administración y tampoco tenían elegido un administrador, el encargado de la administración y demás asuntos era la Constructora Vima S.A.S., y fueron ellos los que convocaron a una asamblea ordinaria en el segundo mes del año referido. En esta reunión se tomaron varias decisiones, pero, no fue aprobado el presupuesto para el año fiscal 2020. No obstante, y tal como me lo refiere el Administrador del C.R., se acordó que se volvería a convocar una nueva asamblea el día 20 de marzo del año 2020 para volver a estudiar el tema del presupuesto y aprobarlo tal como lo dispone la ley 675 del 2001, es decir, dentro del primer trimestre del año, con el fin de poder aprobar en dicha asamblea el presupuesto del año 2020; asamblea que no se pudo realizar debido a que ocurrió lo que todos conocemos, que fue el tema de la pandemia y que se prohibieron las reuniones presenciales, no solo en todo el país, sino, a nivel mundial. Por tanto, no fue posible aprobar el presupuesto fiscal como lo refiere la norma en mención.

Ahora bien, a sabiendas de que un conjunto residencial debe contar con un presupuesto para suplir las necesidades anuales, era necesario y de carácter urgente, aprobar el presupuesto, esto con el fin de evitar un daño perjudicial e irremediable en lo que tiene que ver con los ingresos de la copropiedad para poder cubrir todos los gastos necesarios para ofrecerle a sus propietarios un normal funcionamiento de la copropiedad. También, es menester su señoría, observar que la pandemia no dio tiempo de prepararnos, ni tampoco fue algo que se pudo prever, para así poder intentar una solución provisional respecto a la aprobación del presupuesto; situación que, contrario a lo que manifiesta el Juez de Instancia, era algo que superaba realidad legal, pues si bien es cierto que la ley 675 de 2001 refiere que las asambleas generales de los propietarios son la única instancia donde estos pueden aprobar los presupuestos, también lo es que en el año 2020, ocurrió un imprevisto mundial, que no nos permitió a muchas personas, empresas, y en este caso, copropiedades, a realizar algunos procesos, trámites (como por ejemplo que al C.R. les demoraron la entrega del documento por el cual le reconocían personería jurídica a la P.H.) e incluso Asambleas generales de propietarios dispuestos en la ley para poder continuar con el normal funcionamiento de las cosas. Como un ejemplo, me permito recordar que la Rama Judicial, debido a la pandemia, ordenó la suspensión de los términos judiciales, algunas



empresas también suspendieron sus proyectos, sus trabajos, entre otros muchos ejemplos, que podemos considerar, como en el caso de marras, imposibilitaron que se pudiera cumplir con una asamblea general de propietarios, tal como lo dispone la ley 675 de 2001. Por tal razón, el administrador de la Copropiedad, debido a la urgencia manifiesta y al imprevisto ocurrido por la pandemia en el año 2020, se vio en la necesidad de convocar a una asamblea extraordinaria de propietarios, toda vez que, era necesario aprobar el presupuesto fiscal para el año 2020 y así evitar un detrimento económico de la Copropiedad, por tal razón, el Administrador del C.R., quién no desconoce que los presupuestos deben ser aprobados en asambleas ordinarias, y que en observancia de que la misma ley nos indica que deben celebrarse dichas reuniones generales dentro del primer trimestre del año vigente; se encontró ante un imprevisto, pues no se pudo celebrar a dicha reunión en el mes de marzo del año 2020 debido a que por la pandemia, el Gobierno Nacional prohibió que se realizarán reuniones presenciales en el territorio nacional.

Por otro lado, su señoría, también es importante hacer referencia al segundo asunto por el cual el Administrador del C.R., convocó en el mes de agosto del año 2022 a Asamblea Extraordinaria de propietarios del C.R. Castilla La Mancha P.H., el cual fue la presentación, consideración, aprobación y forma de pago de una cuota extraordinaria para la contratación de una firma que presente sus servicios profesionales de consultoría, asesoría y acompañamiento para el recibo de las zonas comunes por parte de la Constructora Vima S.A.S.

Al respecto, es importante referir, para ilustración del Despacho, que en el año 2020 la Constructora Vima S.A.S., quienes construyeron el Conjunto Residencial Castilla La Mancha P.H., tenían pensado entregar las zonas comunes que faltaban a la P.H, por lo tanto, el concejo y la administración consideraban necesario acudir a los servicios de una empresa de ingeniería para que les diera un concepto sobre cómo se recibían las zonas comunes, toda vez que se venía presentando varios conflictos entre la constructora, el concejo y el administrador sobre este tema.

Por tal razón, y debido a la urgencia que necesitaba el administrador de contratar una empresa que brindará el concepto idóneo sobre la entrega de las zonas comunes, es



que se convocó a la asamblea extraordinaria de propietarios el día 22 de agosto del año 2020. Y tal fue, que en la convocatoria remitida a los propietarios el día 5 de agosto del referido año, en los puntos del orden del día, se menciona que dicho tema se trataría en esa asamblea extraordinaria.

Ahora bien, su señoría, una vez aprobado por la mayoría de los propietarios que asistieron a la asamblea extraordinaria que la empresa INSPECCIONES Y SOLUCIONES EN INGENIERIA S.A.S., realizaría el concepto correspondiente sobre la entrega de las zonas comunes, la empresa en el mes de noviembre del año 2020 profirió informe técnico de no conformidades por medio del cual se concluye que existe una afectación grave en la mayoría de las zonas comunes de la propiedad horizontal.

Solamente basta revisar el informe técnico que reposa en el expediente de primera instancia, aportado como anexo en la contestación de la demanda, para observar que se presentaban los siguientes problemas, en el sistema contra incendios, en el sistema cerrado de televisión, en el sistema del gas, en el sistema hidráulico y sanitario, ascensores y citofonía, entre otros.

Incluso, su señoría, debido a este informe técnico, el C.R. pudo observar que debido a las malas condiciones en que se habían entregado las zonas comunes por parte de la Constructora, se había generado un incumplimiento contractual por parte de esta a la copropiedad. Por tal razón, se inició un proceso judicial que se encuentra en el JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO, radicado 2022-363, el cual tiene audiencia inicial, de instrucción y juzgamiento el día 20 de marzo del año 2024, proceso en el cual el C.R. demandada a la Constructora por el incumplimiento a la entrega de las zonas comunes.

Debido a lo anterior, su señoría, se observa entonces que si había una necesidad de urgencia en el mes de agosto del año 2020 para contratar una empresa que se encargará de realizar un concepto técnico sobre las zonas comunes entregadas, pues si la administración del C.R. esperaba hasta el primer trimestre del año 2023 para convocar a asamblea general de propietarios y tratar este tema, se hubiera podido



generar un perjuicio irremediable o incluso una tragedia que hubiera involucrado a la Propiedad Horizontal a responderle a alguno de los propietarios.

De esta situación se le informo al Juzgado de primera instancia con el adjunto del informe técnico realizado por la empresa de Ingenieros, y era lo que se buscaba relacionar en la contestación de la demanda con el testimonio del Administrador del C.R., CAMILO PERÉZ, aunque para asombro del suscrito, el Juez de Primera instancia no considero conveniente escucharlo en audiencia y decidió resolver solo con el material documental aportado en el escrito de contestación de la demanda.

Ahora bien, a pesar de la existencia de este informe técnico, el cual demuestra las inconformidades de las zonas comunes entregadas por la Constructora Vima S.A.S. al C.R. Castilla La Ancha, el suscrito considera que si existía una razón de emergencia para convocar a la asamblea extraordinaria de propietarios y que se aprobará por parte de estos la contratación de una firma de ingenieros que diera el concepto técnico en que fueron entregadas las zonas comunes.

Causa curiosidad, su señoría, que, de todos los asistentes a la asamblea extraordinaria de propietarios, la única persona que interpuso la presente acción de impugnación del acta de la asamblea celebrada el día 22 de agosto del 2020 haya sido el representante legal de la Constructora Vima S.A.S, quién para la fecha de la asamblea era propietario de varios apartamentos en el C.R., en cambio, ninguno otro propietario ejerció acción alguna en contra de lo aprobado en el acta de asamblea celebrada el 22 de agosto del año 2020. Por tanto, se puede considerar que la mala entrega de las zonas comunes si afectaba a los propietarios que sí viven en el C.R., pero al aquí demandante, el Representante Legal de la Constructora, el único interés que tenía al impugnar el acta de asamblea extraordinaria era el de boicotear la contratación de una firma de ingenieros para que elaborara un concepto técnico sobre la entrega de las zonas comunes, que fue entregada por la misma Constructora Vima SAS, de la cual, figura como representante legal. Valga aclarar su señoría, que este año (2024), en asamblea ordinaria celebrada el día 16 de febrero, la mayoría de los asistentes



aprobaron ratificar las decisiones tomadas por la asamblea el día 22 de agosto del año 2020.

Por último, su señoría, me permito también mencionar que existe inconformidad en cuanto al valor de la condena en agencias en derecho decretadas en sentencia de por el Despacho de primera instancia, las cuales corresponde a 5 SMMLV al día de pago, es decir, **SEIS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MCTE** (\$6.500.000), sin soporte alguno de porque el Juzgado considero condenar por una suma tan alta a la propiedad horizontal, por tanto se solicitará también que se revoque dicha condena por no tener sustento jurídico alguno.

De acuerdo con lo anterior, me permito solicitar a los Magistrados de la Sala Civil del Tribunal Superior de Bucaramanga que se revoque la sentencia proferida el día 14 de febrero del año 2024 por el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Bucaramanga y en su lugar se denieguen las pretensiones de la demanda, conforme a los argumentos relacionados en el presente escrito de apelación; y que en caso contrario, se proceda a dictar una nueva sentencia parcial, en donde se indique que si existía una urgencia en el sentido de que la P.H., necesitaba contratar los servicios técnicos de una firma de ingenieros para que les brindara un concepto sobre la entrega de las zonas comunes que faltaba entregar por parte de la Constructora Vima SAS.

Atentamente,

JOAQUIN PABLO GARCIA QUIJANO
T.P. No. 277.792 del C.S de la J.
C.C. No. 1.098.712.484 de Bucaramanga.