

Funza, Cundinamarca, Agosto 03 de 2022

Doctor

ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ

MAGISTRADO

TRIBUNAL SUPERIOR DE CUNDINAMARCA, SALA CIVIL

seccftsupcund@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

REF.: **SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN  
PROCESO DE IMPUGNACION DE ACTA DE ASAMBLEA  
N. 25286-31-03-001-2019-00382-01**

MARIA ANGELICA SALAMANCA ROJAS, abogada en ejercicio, mayor de edad, domiciliada en el Municipio de Mosquera Cundinamarca, identificada con la cédula de ciudadanía No. 53.028.585 expedida en la ciudad de Bogotá, y Tarjeta profesional No. 160.829 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en mi condición de apoderada de la copropiedad CONJUNTO DE USO MIXTO PARQUE RESIDENCIAL ARRAYAN DE NOVATERRA PH, persona jurídica con domicilio judicial en el municipio de Mosquera, Cund., e identificada con NIT 901.132.867-3, parte pasiva de este libelo, por medio del presente escrito me permito sustentar el recurso de Apelación del fallo emitido el día 22 de abril de 2022, siguientes términos:

En efecto, la sustentación de los alegatos de conclusión se desarrolló sobre los hechos base de la demanda inicial, la cual constituyó en la legalidad de las decisiones, a partir de las mayorías que existieron en su debido momento en febrero de 2019, cuando se llevó a cabo dicha reunión de Asamblea Ordinaria.

Sobre los hechos de la demanda, la suscrita contestó así:

- a. *El artículo 46 de la ley 675 de 2001 indica claramente en su numeral 3 que la aprobación de la asamblea por mayoría calificada se da en aprobación de expensas comunes diferentes a las necesarias.*
- b. *La administración del conjunto ha ejecutado las expensas necesarias en lo referente a pagos de: empresa de vigilancia, empresa de aseo, empresa de administración, servicios públicos, pólizas de zonas comunes, gastos de papelería e insumos de aseo, mantenimientos de ascensores, motobombas y todo lo entregado a la fecha de la asamblea por la Constructora Capital Bogotá SA.*

- c. *En cuanto la constructora o propietaria inicial confirmó que estaba próxima a hacer las entregas de las zonas húmedas, gimnasio y espacios deportivos, la administración debía prever los gastos derivados del funcionamiento de dichas zonas.*
- d. *Es preciso aclarar que la administración, dentro del contexto del artículo 51 de la ley 675, y quien conocía previamente que para esta vigencia del año 2019 se iba a dar recibimiento de las zonas comunes designadas al disfrute, específicamente Club House, piscina y demás bienes deportivos, para el disfrute de los residentes y propietarios, ejecutó su conocimiento referente a los costos de mantenimiento, con base en la obligación del literal 6) “administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales...”.*
- e. *Los compradores de los apartamentos conocen de antemano la oferta comercial de la constructora en cuanto la existencia y disfrute de zonas de esparcimiento y actividades deportivas, por lo cual el hecho de recibir las zonas comunes no esenciales referidas en los literales c) y d) anteriores, no puede considerarse como extraordinarias o no necesarias, esto en razón de que anualmente deberá la asamblea asumir el costo que implica colocarlas en funcionamiento. (VERIFICAR PRUEBA DE MANUAL DE PROPIETARIO)*
- f. *Para la interpretación tanto del artículo 3 como del artículo 46 de la ley 675, debemos considerar el cumplimiento de las normas de SGSST (ley 1562 de 2012 y decretos reglamentarios 1453 de 2014, decreto 1072 de 2016, Resolución 1111 de 2017 y Resolución 312 de 2019) y las referentes al desarrollo de las actividades en zonas húmedas (Ley Espitia, ley 1209 de 2008).*
- g. *Por tanto, si la administración debe dar cabal cumplimiento de las dos normas mencionadas en el literal c) anterior, la asamblea deberá ser consciente de que estas normas son de obligatorio cumplimiento e ingresan a los rubros ordinarios de ejecución, ya que no son temporales o no necesarios, como pretende imprimirle la demandante.*

En cuanto la decisión del Juzgado a Quo, la administración de la copropiedad, en cabeza de otra empresa que representaba legalmente (indíquese la empresa HSG Sinergy), llevó a cabo el aumento de cuota se hizo efectivo posterior a la publicación del acta de la asamblea, misma que estaba en la oficina de administración, y se expuso en las zonas comunes para su conocimiento de la comunidad, dejando la claridad que esta estaba a disposición de todos los copropietarios para su entrega y disfrute, sin embargo y dentro de la misma se argumentó que dicho incremento no solamente se generaría por la puesta en marcha del Club house (piscina, salones sociales, gimnasio, cancha de squash y demás zonas comunes húmedas) a recibir, sino porque al ser una copropiedad estructurada por etapas, se debían incrementar los servicios de vigilancia, aseo, mantenimiento de ascensores, pólizas de zonas comunes (al ingresar nuevas torres y las zonas objeto de esta demanda) y demás conforme al recibimiento de las nuevas torres de apartamentos. Esto sin mencionar el pago de servicios públicos que antes no se estaban asumiendo por parte del conjunto, sino por parte de la constructora. Me permito entonces transcribir el párrafo 2 del punto trece (13) del acta: “Se contempla incrementar los

*servicios de vigilancia y aseo, en razón a las nuevas torres que se van recibiendo en uso, ya que la copropiedad está pensada por etapas. Adicionalmente se contempla el incremento en mantenimientos de maquinarias que en la vigencia actual aún no se habían ejecutado, servicios públicos para las zonas comunes sistema de gestión seguridad y salud en el trabajo y demás.”*

Dicha transcripción se encuentra en la página 10 del acta de la reunión ordinaria aportada por la demandante para este proceso. En este rango, la copropietaria tuvo acceso al acta de la copropiedad, y la parte demandada tuvo la oportunidad de descorrer, de forma anticipada, la modificación que hiciese de forma tardía a la demanda inicial, misma que modifica totalmente los hechos, ya no basándose en la legalidad de los puntos, sino en la forma y fondo del acta, que fue entregada a tiempo y con los requisitos exigidos por la ley 675 de 2001, ya que el documento archivado y que reposa en la copropiedad, cuenta con más de 10 páginas y fue suscrito debidamente por el Presidente, la Secretaria, y las 4 personas que fueron elegidas como miembros del Comité Verificador, por lo cual el acta nace a la vida jurídica, posterior al despliegue administrativo y operativo de la reunión ordinaria .

De igual manera, el aumento de las cuotas ordinarias para los propietarios se efectuó desde Abril de 2019, sin que esto constituya la ilegalidad del cobro en sí, opinión de la demandante de más, porque se entregaron en este mes los salones sociales, la cancha de squash y 3 torres más por parte de la Constructora Capital SA., lo que requería el aumento de la vigilancia y de las pólizas de zonas comunes en su momento de entrega.

Si el Despacho concediere el derecho a la demandante, al modificar los valores desde el año 2019, expone erróneamente a la interpretación del Artículo 29, de la Ley 675 de 2001, sobre la participación en las expensas comunes necesarias: *“Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.”*

Observe señores Magistrados, que esta norma indica las expensas comunes necesarias versan sobre la conservación de los bienes comunes, mientras que la norma del artículo 46 mencionado indica conceptos extraordinarios que no convergen al desarrollo normal de la copropiedad o que son esporádicos o únicos en su desarrollo (tales como modificaciones de RPH, de zonas comunes, integración o modificación de destinación, y cuotas extraordinarias superiores a 4 veces las normales, inclusive la reconstrucción del edificio o la liquidación de la persona jurídica), por lo cual la interpretación de la parte demandante sobre el presupuesto aprobado para la época, y que se ha mantenido todos estos 3 años, ha conservado los bienes comunes, y que la misma demandante ha disfrutado con sus familiares visitantes, según su indicación en el interrogatorio desplegado el día 24 de abril de 2022.

Tampoco la señora Molano se encuentra en mora, y esto ha permitido hacer el mantenimiento necesario para conservar todos los elementos y zonas relativas al Club House, sin que haya indicado al despacho que la administración ha cobrado, en los últimos años, cuotas

extraordinarias (mismas que no han sido requeridas porque el mismo presupuesto ordinario se ajusta a las necesidades del conjunto y el desarrollo de las actividades deportivas, lúdicas y recreativas que el Club House contempla).

## FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

Respetados Magistrados, en evidencia del desarrollo *extra petita* que tuvo el Juez de la República, manifiesto la seria inconformidad y la gravedad de la sentencia frente a los mismos copropietarios, que dijo la señora demandante haber representado a su comunidad, ya que en la Asamblea General Ordinaria del día 25 de abril de 2022, los copropietarios manifestaron no haber suscrito ningún poder o sentirse representados por la señora demandante, y al contrario, el perjuicio económico que genera dicha sentencia hacia los recursos de la copropiedad, los afecta directamente a todos los copropietarios, incluida ella misma, por salir el recurso de la misma población.

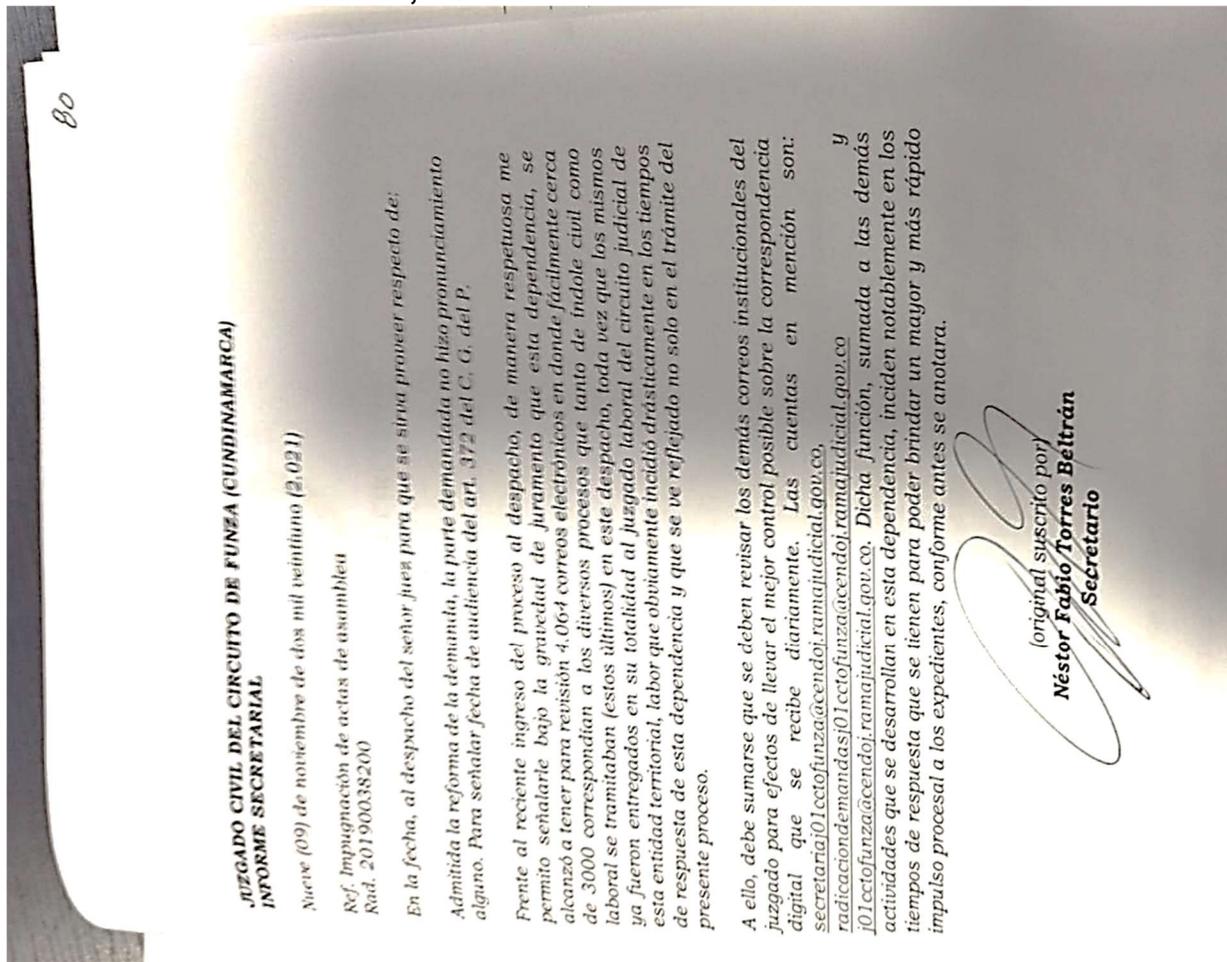
Ahora bien, las peticiones subsidiarias no son sustancialmente diferentes a las pretensiones principales, razón por la cual el juez no solamente descalificó la contestación de la parte demandada, que ratifica la respuesta sobre las pretensiones iniciales, sino que además, únicamente se cuantificó la justificación de no contestación sobre la modificación, por lo que se comete el yerro jurídico al no verificar la legalidad de las pretensiones, que no pueden ser ciertas de forma absoluta, mismas que constituyen en decisiones tomadas en la Asamblea, esto es: verificar los valores de mayorías calificadas y simples, acorde a las sentencias de la Corte Constitucional C-318 de 2002; C-522 de 2002 y C-738 de 2002, que modifican la ley 675 de 2001 y aclaran estos vacíos normativos para dar manejo mas claro a los representantes legales y administración, así como consejos de administración y asambleas para evitar tener menor quorum del necesario legalmente.

Sin embargo, su Señoría, el juez de primera instancia solo se limitó a revisar las supuestas falencias que cuenta el acta y no el análisis de las pruebas allegadas por la parte demandada, solicito a este Respetado Tribunal que se revise y revoque el fallo de primera instancia, por las siguientes razones:

- Sin embargo, a la fecha de emisión del auto, a finales del año 2019 y antes de la vacancia judicial de fin de año, llevaba el despacho más de 4 meses sin pronunciarse sobre la contestación de la demanda. Evidencio la admisión de la misma y la indicación de traslado de la reforma hasta el mes de enero de 2020, después de regresar de la ciudad de Leticia (Amazonas), impidiendo la falta de conectividad a la virtualidad revisar este auto que se emite con una semana de antelación a la vacancia judicial y, con el retraso que mantiene este despacho, considero como ciudadana, este suceso es totalmente irregular en cuanto el ejercicio del debido proceso y el derecho de contradicción, máxime

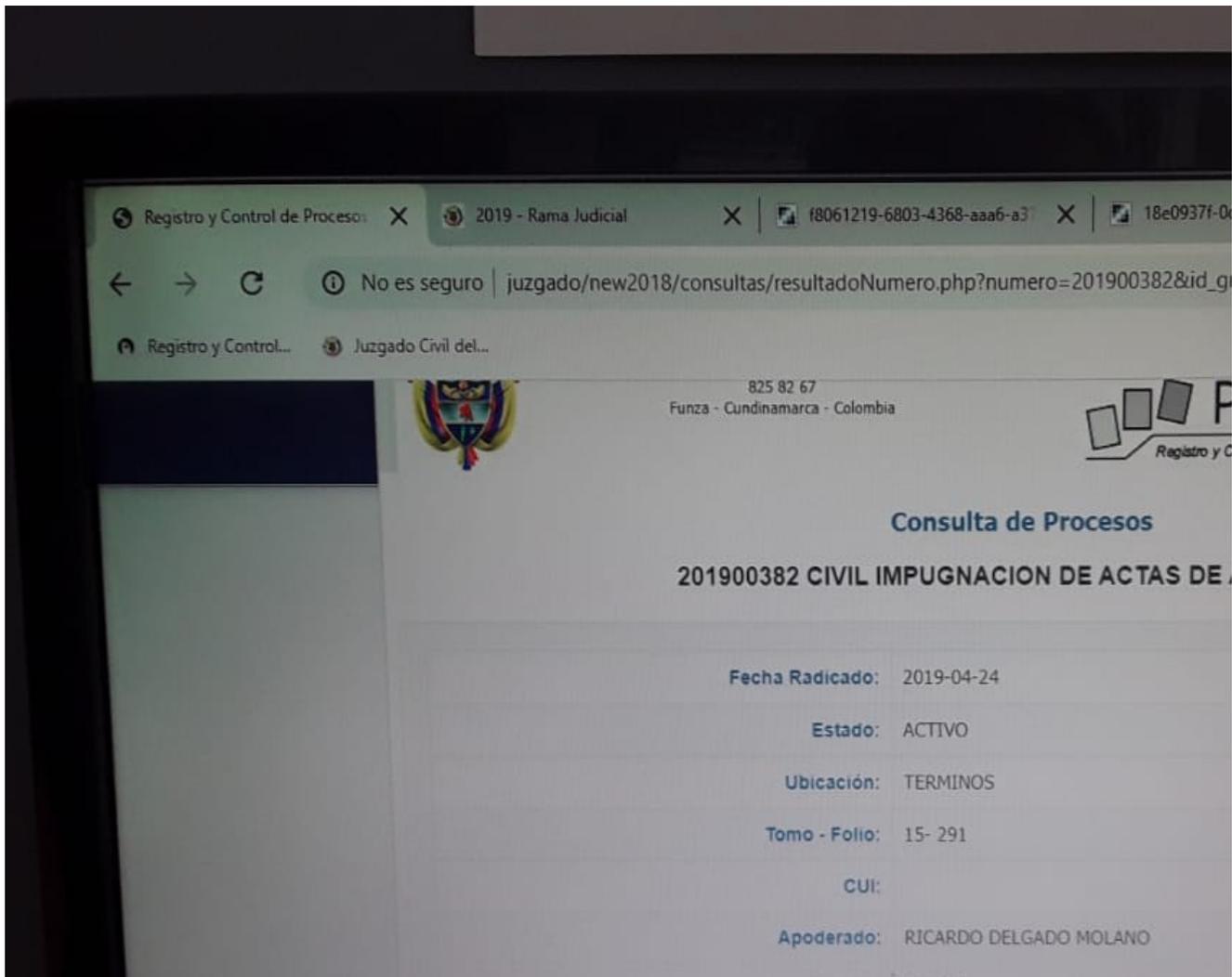
cuando el siguiente auto, de fecha cronológicamente mayor, aparece dos años después de la admisión de la contestación y hace referencia a la contestación con una fecha que, después del día 13 de diciembre de 2019, hubiese estado fuera de términos para dar respuesta a dicha modificación:

**IMAGEN 2, TOMADA EN FECHA 26 DE ABRIL DE 2022**

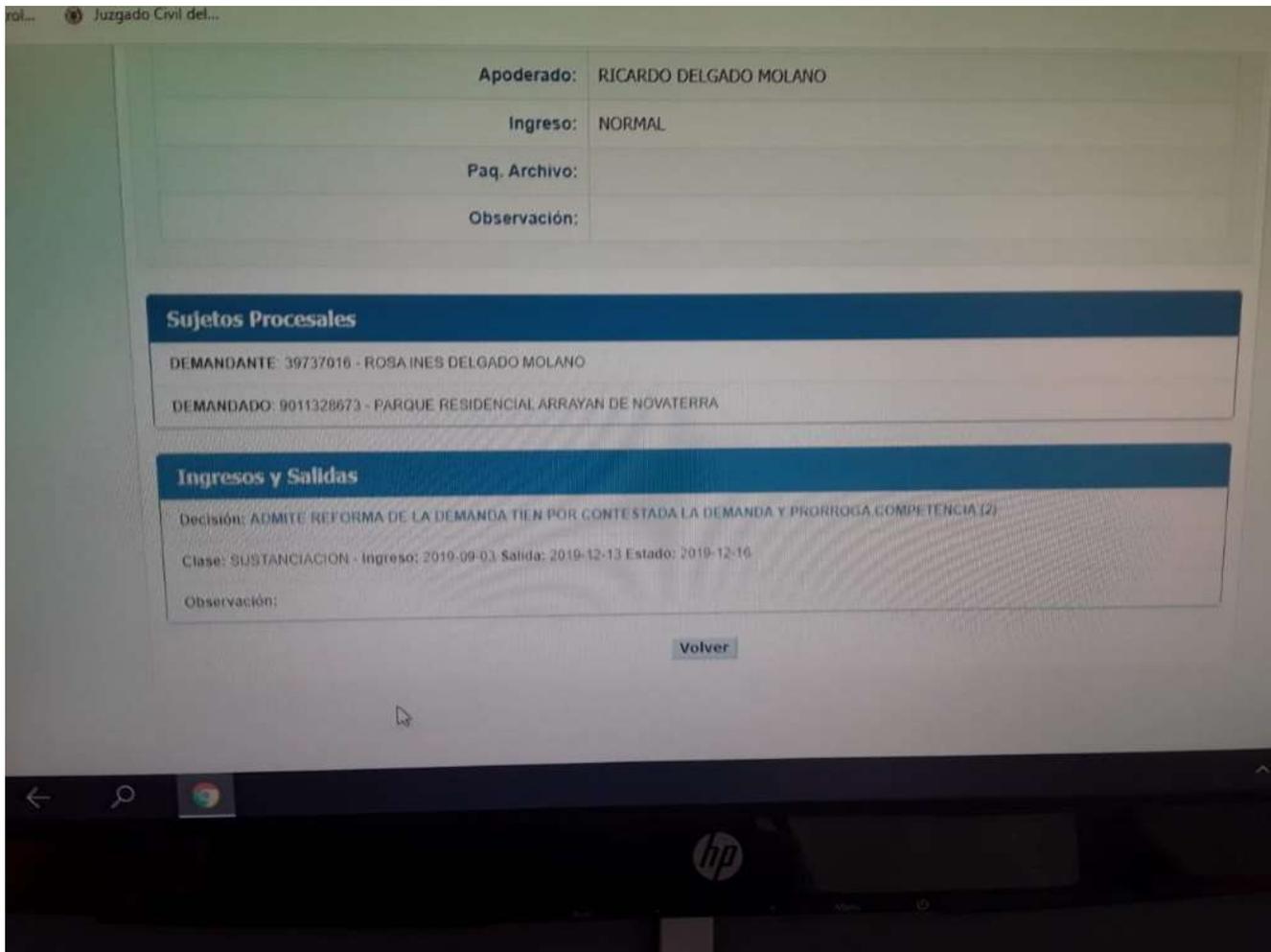


- Para mantener la constante revisión a final de año, el día 4 de marzo de 2020, revisé el proceso por el blog del juzgado, como se ve en las siguientes imágenes, tomadas directamente de la pantalla del computador que estaba prestando este servicio, y antes de que el Gobierno Nacional confinara a toda la población colombiana por la Pandemia de Covid19, por lo cual, y como lo dicen las imágenes, y la fecha que se evidencia en la esquina derecha del computador, se encontraba en TERMINOS y no estaba disponible para su revisión, por lo cual no pude tener acceso al libelo ni conocer dicho auto, de lo contrario, hubiese interpuesto el incidente de nulidad para marzo de 2020:

**IMAGEN 3, TOMADA EN FECHA 04 DE MARZO DE 2020**



**IMAGEN 3, TOMADA EN FECHA 04 DE MARZO DE 2020**



- Nótese señores Magistrados, que si el ciudadano no tiene más opción que evidenciar el proceso en curso por las anotaciones que tiene el juzgado en este programa, considero que la modificación se realizó en el ingreso al despacho, según la imagen 4, y aun cuando indicaba TERMINOS, el proceso no estaba a disposición de las partes para la esta fecha de revisión.
- No se evidencia de forma virtual la indicación de la notificación por estado, misma que también debe reposar en el expediente para evitar alguna causal de nulidad, como se prevé en este despliegue, ya que no contamos con el debido proceso para ejercer de forma cualitativa la defensa de los intereses de la copropiedad, la cual represento, y que no es el interés de la señora demandante, por favorecer su interés personal de no pagar el incremento a la cuota de administración.

- Sin embargo, a pesar de todo esto, fue el Despacho quien incurrió en la misma ilegalidad y violación flagrante de los derechos de defensa y contradicción, evidenciando el mismo auto del mes de noviembre de 2021 indica que la carga del juzgado es tal que se acepta de manera anticipada que hubo un error al interior del despacho. Para los ciudadanos, la carga de los procesos que tengan no es relevante, sin embargo, desde el año 2018, este juzgado ha sufrido de falta de personal, de recorte de funcionarios y aumento de funciones judiciales, cambios en juzgados de otros municipios y , por supuesto, el cambio de 3 jueces más la suma del ingreso a confinamiento por pandemia, llevan a entender que las personas que claman justicia, sea la parte activa o la pasiva, deben estar sometidos a sendos errores, a procesos no visibles por el desorden del despacho, por cierres justificados todos los años por parte del Consejo Superior de la Judicatura, mismo proceso que debió haber tenido archive por el paso del tiempo superior al fijado en el artículo 128 del CGP.

Igualmente, la carga de los procesos, y lo siguiente no le da significado a la justicia rogada, es la falta de voluntad política y social por llevar los procesos a la virtualidad, a la oralidad completa, y el uso adecuado de los medios tecnológicos, como lo indica el artículo 103 del CGP:

**Código General del Proceso**

**Artículo 103. Uso de las tecnologías de la información y de las comunicaciones**

En todas las actuaciones judiciales deberá procurarse el uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones en la gestión y trámite de los procesos judiciales, con el fin de facilitar y agilizar el acceso a la justicia, así como ampliar su cobertura.

Las actuaciones judiciales se podrán realizar a través de mensajes de datos. La autoridad judicial deberá contar con mecanismos que permitan generar, archivar y comunicar mensajes de datos.

En cuanto sean compatibles con las disposiciones de este código se aplicará lo dispuesto en la Ley 527 de 1999, las que lo sustituyan o modifiquen, y sus reglamentos.

PARÁGRAFO PRIMERO. La Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura adoptará las medidas necesarias para procurar que al entrar en vigencia este código todas las autoridades judiciales cuenten con las condiciones técnicas necesarias para generar, archivar y comunicar mensajes de datos.

El Plan de Justicia Digital estará integrado por todos los procesos y herramientas de gestión de la actividad jurisdiccional por medio de las tecnologías de la información y las comunicaciones, que permitan formar y gestionar expedientes digitales y el litigio en línea. El plan dispondrá el uso obligatorio de dichas tecnologías de manera gradual, por despachos judiciales o zonas geográficas del país, de acuerdo con la disponibilidad de condiciones técnicas para ello.

PARÁGRAFO SEGUNDO. No obstante lo dispuesto en la Ley 527 de 1999, se presumen auténticos los memoriales y demás comunicaciones cruzadas entre las autoridades judiciales y las partes o sus abogados, cuando sean originadas desde el correo electrónico suministrado en la demanda o en cualquier otro acto del proceso.

PARÁGRAFO TERCERO. Cuando este código se refiera al uso de correo electrónico, dirección electrónica, medios magnéticos o medios electrónicos, se entenderá que también podrán utilizarse otros sistemas de envío, transmisión, acceso y almacenamiento de mensajes de datos siempre que garanticen la autenticidad e integridad del intercambio o acceso de información. La Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura establecerá los sistemas que cumplen con los anteriores presupuestos y reglamentará su utilización.

Colombia Art. 103 Código General del Proceso

80

**JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA (CUNDINAMARCA)**  
**INFORME SECRETARIAL**

Nueve (09) de noviembre de dos mil veintiuno (2.021)

Ref. Impugnación de actas de asamblea  
Rad. 20190038200

En la fecha, al despacho del señor juez para que se sirva proveer respecto de:

Admitida la reforma de la demanda, la parte demandada no hizo pronunciamiento alguno. Para señalar fecha de audiencia del art. 372 del C. G. del P.

Frente al reciente ingreso del proceso al despacho, de manera respetuosa me permito señalarle bajo la gravedad de juramento que esta dependencia, se alcanzó a tener para revisión 4.064 correos electrónicos en donde fácilmente cerca de 3000 correspondían a los diversos procesos que tanto de índole civil como laboral se tramitaban (estos últimos) en este despacho, toda vez que los mismos ya fueron entregados en su totalidad al juzgado laboral del circuito judicial de esta entidad territorial, labor que obviamente incidió drásticamente en los tiempos de respuesta de esta dependencia y que se ve reflejado no solo en el trámite del presente proceso.

A ello, debe sumarse que se deben revisar los demás correos institucionales del juzgado para efectos de llevar el mejor control posible sobre la correspondencia digital que se recibe diariamente. Las cuentas en mención son: [secretariaj01cctofunza@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:secretariaj01cctofunza@cendoj.ramajudicial.gov.co), [radicaciondemandasj01cctofunza@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:radicaciondemandasj01cctofunza@cendoj.ramajudicial.gov.co) y [j01cctofunza@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j01cctofunza@cendoj.ramajudicial.gov.co). Dicha función, sumada a las demás actividades que se desarrollan en esta dependencia, inciden notablemente en los tiempos de respuesta que se tienen para poder brindar un mayor y más rápido impulso procesal a los expedientes, conforme antes se anotara.

(original suscrito por)  
**Néstor Fabio Torres Beltrán**  
Secretario

## CONCLUSIONES:

Por tal razón, derivando de la entrega paulatina de la propietaria inicial de varias zonas comunes que a la vigencia del año 2018 no estaban siquiera construidas, es menester comprender que la puesta en marcha de estas zonas nuevas implica nuevos gastos que, a pesar de que en el momento de la entrega de la unidad privada para la propietaria demandante no se encontraban incluidas en las cuotas ordinarias mensuales de administración, no implica que no sean necesarias, adicionalmente, su Señoría, porque la NECESIDAD de la puesta en marcha es una obligación de la administración, lo que fuese peor en detrimento de la comunidad y la valorización de los bienes privados que no se usaran o que debatiera el uso por mayoría calificada el correspondiente valor de las expensas necesarias para dar uso a todos los bienes integrados en las entregas nuevas del año 2019.

Su Señoría, considera la administración de la copropiedad demandada que indicar que el rubro “Entrenador GYM” o “Piscina” no sean necesarios conforme los preceptos legales distintos a la ley 675 y que, en ponderación jurídica entre la aplicación de unas normas con la principal que rige a la propiedad horizontal, es INDISPENSABLE, y por supuesto, NECESARIA, la contemplación de estos y otros rubros para acatar las normas de SGSST y la ley Espitia.

Por los motivos anteriores, considera la parte demandada que la administración de justicia no puede únicamente revisar la normativa sobre el procedimiento a aprobar por parte de la asamblea, sino que es menester la ponderación, por parte de Su Señoría, de todos los riesgos de las zonas recibidas, las posibles consecuencias de usar o no una zona a recibir y los gastos que implica el uso continuo de los bienes comunes, adicionalmente, porque el presupuesto planteado por la administración hacia la asamblea, con el aval del consejo de administración, integra otros rubros mencionados en la contestación a los hechos 2 y 3 (los servicios de vigilancia, aseo, pólizas de zonas comunes (al ingresar nuevas torres y las zonas objeto de esta demanda), mantenimiento de ascensores conforme al recibimiento de las nuevas torres de apartamentos, y pago de servicios públicos que antes no se estaban asumiendo por parte del conjunto, sino por parte de la constructora).

De igual manera, señores Magistrados, la petición de la parte demandante es decretar la Nulidad Parcial de las decisiones tomadas sobre el presupuesto, comprendiendo que su pretensión se dirigía a los valores con los que no se encuentra de acuerdo en el ingreso de los gastos de presupuesto de las nuevas zonas comunes por no considerarlas Necesarias, y de las cuales indican valores de porcentajes que deben sopesarse por los despachos judiciales, es en este punto, donde la parte demandada insiste que los porcentajes de las mayorías calificadas se ajustan a derecho, por lo cual, la revisión juiciosa y sapiente del juzgador no es conceder de forma automática la pretensión (que de revisar cuidadosamente, son similares tanto las principales como las subsidiarias), solamente se consideran como ciertos los hechos que no hayan sido contestados en el mes de diciembre de 2019, y aun así, la revisión de cada pretensión debe ajustarse a la ley 675 de 2001 y Código de Comercio en lo pertinente, el acta

que contenga los yerros referidos, que a la postre no se evidencian en la sustentación del fallo, debido que las mismas contiene los datos en los documentos anexos, como lo exige la Alcaldía Municipal de Mosquera para elevar las actas y emitir las Resoluciones (acto administrativo) de Representación Legal, puede ser modificada, si el juzgado lo solicita, pero esto no significa que las decisiones sean totalmente nulas, y es aquí donde se comete el mayor error del fallador, que de forma respetuosa y rogada, solicito a ustedes, Honorables Magistrados, que se verifique el análisis jurídico de las normas aparentemente vulneradas, constando la administración que se debe corregir el acta en la forma indicada por el Despacho (agregar los coeficientes de cada unidad privada), sin que esto represente nulidad absoluta de las decisiones tomadas por todas las personas que son conscientes que se deben aumentar los ingresos en las expensas comunes, para que la administración proceda a realizar los mantenimientos periódicos para evitar el detrimento patrimonial, la ruina de las cosas y evitar el desgaste natural con los materiales nuevos cada época de cambio.

### **PRUEBAS**

Solicito a su Señoría que se admitan las siguientes pruebas, para que hagan parte del acervo probatorio de la parte pasiva y sean admitidas por este Despacho:

#### **Documentales: EN PODER DEL DEMANDADO:**

- Actas de recibimiento de zonas comunes al mes de abril de 2019
- Manual del administrador- 23 paginas
- Fotografía del estado de ingreso del Juzgado de conocimiento, de fecha 29 de abril de 2019

**EN PODER DE LA DEMANDANTE:** Las que se encuentran en el libelo de la demanda y subsanación.

Así mismo, solicito al Honorable Juez que se tengan como pruebas las aportadas y solicitadas en la demanda y las que consideren de oficio decretar el Despacho.

#### **Interrogatorio de Parte:**

Solicito Su Señoría, de forma respetuosa, se sirva atender e interpretar de forma juiciosa el interrogatorio de parte de la señora demandante ROSA INES DELGADO MOLANO, que indica claramente que ha disfrutado de las zonas comunes húmedas (en las que indicó que no son necesarias para la cuota de administración).

## NOTIFICACIONES

Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 13 numeral 3° del ACUERDO PCSJA20-11549, me permito indicar las notificaciones de las partes:

La suscrita las recibirá en la Secretaría del Juzgado o En Mi Oficina Ubicada En Carrera 12 C N° 10 A 06 Piso 3 (Sobre El Gimnasio) Brr. Villa Del Rocío, Mosquera, Cund. Aporto otra dirección, de residencia, Carrera 18 A N. 09 D 01 9-433, del mismo municipio.

Mi representado y la actora, junto a su representado, en las direcciones indicadas en la demanda.

Del Señor Magistrado, me suscribo de forma respetuosa.

Atentamente,



**ABOGADA**  
**MARIA ANGELICA SALAMANCA ROJAS**  
**APODERADA PARTE DEMANDADA - T.P. 160.829 C.S.J**