

## TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

Sala Civil Familia

Ponente: Jaime Londoño Salazar  
Bogotá D.C., diecisiete de octubre de dos mil veintitrés  
Referencia: 25899-31-03-002-2021-00206-01  
(Discutido y aprobado en sesión de 28 de septiembre de 2023)

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada en contra de la sentencia proferida en audiencia de 8 de febrero de 2023, por el Juzgado 2ª Civil del Circuito de Zipaquirá en el proceso de impugnación de actas que promovieron Edith Bertilda Ramírez Montenegro, Sandra Marcela Rodríguez Angulo y Flor Ángela Losada García en contra de Sabana Norte Centro Comercial P.H.

### ANTECEDENTES

1.- Con la demanda se pidió declarar que es nula de forma absoluta la elección del Consejo de Administración de la copropiedad demandada, dispuesta en la asamblea general ordinaria celebrada el 18 de marzo de 2021, por haber sido tomada de manera arbitraria, en contravía de lo previsto en la Constitución, en la Ley 675 de 2001 y en el reglamento de propiedad horizontal, esto, al desconocer el derecho democrático de las minorías y permitir la creación ilegal de un número superior de puestos a un solo local. Se reclamó, en consecuencia: tomar nota de la nulidad en el libro de actas de asambleas de copropietarios, ordenar a los órganos de administración citar y realizar una nueva asamblea de

copropietarios para establecer un solo representante al Consejo de Administración por cada local -sin importar su porcentaje de coeficiente de copropiedad- y ordenar a los órganos de administración de la entidad que en las elecciones de Consejo de Administración posteriores o sucesivas se siga esa misma regla (1 miembro principal o suplente en la plancha propuesta por cada local o unidad privada).

A cuyo sustento se expusieron los hechos que a continuación se compendian:

- Sabana Norte Centro Comercial PH fue sometido al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública 7015 de 14 de diciembre de 2005, aclarada mediante escritura pública 294 de 27 de enero de 2006, y reformada mediante instrumento 1762 de 22 de junio de 2012.

- Las actoras son propietarias de los Locales 1-02, 1-84, 1-48 tal como se prueba con los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20475533, 50N-20475615 y 50N-20475579 de la ORIP de Bogotá - Zona Norte.

- La copropiedad demandada es representada legalmente por Javier Alfonso Roncancio Rachid, en su calidad de gerente de la sociedad Soluciones en Centros Comerciales S.A. y, por ende, oficia como su administrador.

- El 18 de marzo de 2021 a las 09:16 a.m. se reunió de manera no presencial en sesión ordinaria la Asamblea General de Propietarios de Sabana Norte Centro Comercial PH, a través de la plataforma virtual y sistema de votación '*Propiedata*', previa convocatoria hecha por el Administrador, mediante comunicación escrita de 1º de marzo de 2021, dirigida a los propietarios de los locales.

- El punto 11 del orden del día propuesto para la reunión de copropietarios estableció la elección de los miembros principales y suplentes del Consejo de Administración del Centro Comercial; no obstante, por decisión

de los asambleístas el orden del día fue modificado y dicha elección quedó fijada en el punto 6.

- El reglamento de propiedad horizontal de Sabana Norte Centro Comercial PH consagra en sus artículos 82, 83 y 84 (citados) la integración y forma de elección del consejo de administración, los requisitos para la designación de consejeros y el procedimiento para la elección.

- El Local 1-22 CENCOSUD tiene un coeficiente de copropiedad de 41.10% de la totalidad del coeficiente de copropiedad de los inmuebles que integran Sabana Norte Centro Comercial PH, situación que lo pone en una posición de dominancia.

- En la reunión de 18 de marzo de 2021 se presentaron para ser votadas por los copropietarios dos planchas con los candidatos al consejo de administración (la primera conformada por CENCOSUD ocupando los 4 primeros reglones para consejero principal y suplente, complementada con los nombres de Rogelio Reina y Víctor J. Sierra en el 5° reglón; la segunda con diversos copropietarios, quienes manifestaron cumplir los requisitos para el cargo).

- Los múltiples representantes de CENCOSUD en ningún momento fueron plenamente identificados ni dieron aceptación al cumplimiento de los requisitos para ser elegidos y nombrados en el Consejo. Así, viendo la arbitraria situación, lesiva de derechos fundamentales como la participación democrática, igualdad, de elegir y ser elegido, entre otros, y ante la violación flagrante al reglamento de propiedad horizontal, a solicitud de unos copropietarios se retiró la plancha 2, habiéndose complementada la primera como única plancha para ser votada.

- La plancha señalada fue votada con los siguientes resultados: aprobada con un 50.35% del coeficiente que corresponde al 77.76% de los asambleístas presentes, abstención del 7,74% del coeficiente que corresponde al 11.95% de los asambleístas presentes, no aprobación por el 6.66% del coeficiente que corresponde al 10.28% de los asambleístas presentes.

- Como se describe en los artículos indicados del reglamento de propiedad horizontal, en caso de personas jurídicas se entenderá que la designación recae en ellas y será ejercida por su representante legal o por la persona que éste designe. Así, la participación de cada local es unitaria y no plural, es decir, cada local o unidad privada tiene el derecho exclusivo a participar en un (1) puesto, ya sea como miembro principal o suplente.

- La plancha presentada en la que un solo local (el 1-22 de Cencosud) cuenta con 4 puestos principales y 4 suplentes, es completamente ilegal y contraria al RPH y a la Ley, máxime cuando el local 1-22 cuenta con un coeficiente de copropiedad de 41.10% de la totalidad de los coeficientes de copropiedad del Centro Comercial, dejando a dicho local con una posición acentuada y dominante en las votaciones. Dicha ilegalidad es violatoria, incluso, de derechos fundamentales, explicándose las demás razones de la ilegal elección.

2. El auto admisorio se dictó el 6 de julio de 2021 y de él se notificó el ente demandado por medios electrónicos, quien se opuso formulando las excepciones que denominó *“existencia de caducidad en la acción”, “inexistencia de ilegalidad o inconstitucionalidad en el acta impugnada”* y *“errónea interpretación de las normas del reglamento de propiedad horizontal por parte de la demandante”*.

De igual modo, se presentaron como defensas previas las de *“ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones”,* y la de *“operancia de caducidad en la acción”,* desestimada la primera en proveído de 3 de marzo de 2022, dándose a la segunda el trato de defensa de mérito, a resolver en la sentencia.

3. *La sentencia.* Declaró la nulidad de la elección de Consejo de Administración llevada a cabo en la asamblea ordinaria

de copropietarios celebrada el 18 de marzo de 2021 -para el período 2021 a 2022-, sustrayéndose de emitir orden alguna dado que para la fecha ya se había realizado la asamblea ordinaria de copropietarios correspondiente al año 2022; denegó el pedido orientado a que se efectuara el registro de lo resuelto -en los libros de actas de la copropiedad-, y recomendó a la copropiedad convocada que, en el futuro, observe las condiciones contenidas en decisiones de constitucionalidad, a fin de que todos los copropietarios se vean involucrados, bajo criterios de igualdad en la participación de los órganos de administración de la copropiedad.

Al efecto, teorizó sobre la naturaleza y alcance de la acción instaurada y se propuso examinar en primer orden la defensa concerniente a la caducidad, asegurando que no se configuró ese fenómeno, pues las decisiones impugnadas fueron adoptadas en la asamblea general de copropietarios de 18 de marzo de 2021, habiéndose efectuado el reparto de esta demanda el 14 de mayo de esa misma anualidad, es decir, dentro de los dos meses previstos en el artículo 382 del C.G.P., lo que le bastó para desestimar dicha excepción.

Entre tanto, pasó la juez *a-quo* a desatar las demás defensas postuladas por la pasiva, para lo cual puso de presente algunos conceptos y temáticas relativas a las propiedades horizontales y a la asamblea de copropietarios como máxima autoridad, enfatizando las pautas de participación de los copropietarios y su derecho de voto como instrumento de voluntad decisoria, lo que abordó con apoyo en el pronunciamiento C-522 de 2002 -y cotejo doctrinario- que halló aplicable no obstante la distinción entre regímenes destinados a vivienda y de tipo

comercial -teniendo en cuenta los criterios de igualdad y participación democrática-, advirtiéndole de ese insumo que solo las decisiones de orden económico de la copropiedad se determinan por voto porcentual -como garantía de equilibrio entre los derechos patrimoniales y los deberes-, mientras que para los demás asuntos la regla será la de un propietario un voto.

Juzgó así la falladora que la decisión de designar a los miembros del consejo de administración por coeficiente y no conforme con tal regla, vulnera los principios de participación democrática e igualdad de los copropietarios -al estar limitada su capacidad de participación-, conclusión que se imponía aun cuando esa conducta hubiera sido aceptada a lo largo del tiempo por la copropiedad demandada, y, además, con independencia de examinar si las decisiones de los consejos así elegidos fueron o no legales, algo que no correspondía analizar en este proceso.

4. *La apelación.* Solicitó revocar la resumida sentencia señalando, de forma inaugural, que en el asunto se estructuró la nulidad por pérdida de competencia temporal, en tanto que el fallo de la primera instancia se dictó luego de transcurrido el año que prevé el artículo 121 del C.G.P., contado desde el momento en el que se notificó el auto admisorio de la demanda -7 de julio de 2021-, nulidad que no pudo haberse subsanado por el comportamiento de la parte demandada, dado que la funcionaria dejó de realizar el control de legalidad del numeral 8° del artículo 371 de dicho ordenamiento (lo que también comportaba la nulidad del proceso) obstruyendo la facultad deber de la parte de proponer nulidades, resultando incorrecto acudir a los efectos moderadores fijados por la Corte Constitucional.

Por otra parte, reprochó el recurso la indebida aplicación del pronunciamiento C-522 de 2002, siendo que las citas empleadas para fundamentar la sentencia no eran atendibles al caso concreto, en tanto que daban cuenta de una regla decisoria aplicable a asambleas de copropietarios de inmuebles destinados a vivienda, cuando el debate propio de este asunto comprendía unidades de uso comercial. Se dolió igualmente la pasiva por la determinación de la juez de acoger un criterio auxiliar para definir la controversia, dejando de analizar al efecto el régimen de propiedad horizontal adoptado por la copropiedad y las normas de la Ley 675 de 2001.

Explicó en ese sentido que los criterios generales contenidos en estas normas, aplicables al caso para la designación de miembros del Consejo de Administración, cumplen con el principio democrático, pues garantizan la representación incluso de las minorías por la inclusión de una votación de cociente electoral, añadiendo que los candidatos postulados podrán ser los propietarios de los bienes privados o sus mandatarios, mientras que tratándose de personas jurídicas la designación será ejercida por su representante legal o su mandatario, denotando que las citadas normas no disponen limitaciones en relación con la cantidad de listas que pueden presentarse ni la cantidad de mandatarios que puedan ser postulados por cada copropietario, de modo que no existe prohibición expresa a que tal figura sea aplicada.

Además, las normas generales de representación (artículos 2152 y 2153 del Código Civil), dan cuenta de la posibilidad de que existan varios mandatarios en representación de un único

mandante, siempre que actúen en conjunto, pudiendo entonces el mandato ser delegado en uno o más mandatarios, lo que frente al artículo 82 del régimen de propiedad horizontal permitía observar la falta de fundamento del argumento de la parte demandante. Así, insistió la censura en que la existencia de un sistema de elección de cociente electoral excluye la posibilidad de que quien ostente las mayorías de los coeficientes de copropiedad se asegure de primera mano los miembros del consejo de la administración, lo cual se sujetaba al principio democrático (incluido en el artículo 84 de dicho reglamento), y aseguraba: (i) no desconocer el peso de los coeficientes de copropiedad en las decisiones, y (ii) permitir que los copropietarios con una representación minoritaria puedan tener una representación en el Consejo.

Por lo demás, enlistó la parte demandada las pruebas cuya valoración omitió la juez y que demostraban que el nombramiento de los miembros del consejo de la administración respeta los postulados democráticos de igualdad y participación, pidiendo finalmente y de modo especial, revocar la condena en costas dado que las pretensiones se concedieron parcialmente.

6. En su oportunidad la parte no recurrente replicó los argumentos de la apelación y solicitó la confirmación del fallo impugnado.

## CONSIDERACIONES

a.- Examinada la argumentación que se ofreció como sustento del recurso de apelación halló conveniente el tribunal enjuiciar primero, por su orden de formulación y por las

implicaciones formales que tendría para la suerte del litigio, el alegato que procuró la declaratoria de nulidad procesal de la actuación por pérdida de competencia, configurada a juicio del demandado por haberse zanjado la primera instancia por fuera de la anualidad que previene el artículo 121 del C.G.P. Alegación que, con prontitud hay que decirlo, no puede tener acogida en esta sede, pues el decreto de anulación ambicionado no se aviene a los condicionamientos fijados por la doctrina jurisprudencial vigente en la materia.

En efecto, bueno es recordar que desde la expedición de la sentencia C-443 de 2019 -que realizó el examen de exequibilidad del citado precepto 121- la Corte Constitucional permitió el fenómeno de convalidación de la nulidad en comento, al suprimir del contenido de la norma la expresión *“de pleno derecho”*; fenómeno que, como se explicó en dicha oportunidad, depende de que se entienda *“que la pérdida de la competencia sólo se configura cuando, una vez expirado el plazo legal sin que se haya proferido la providencia que pone fin a la instancia procesal, una de las partes alegue su configuración”* (se destacó).

Criterio que ha venido consolidando la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia (STC-15542 de 2019, STC-1693 de 2020, SC-3712 de 2021, SC-3377 de 2021), para concluir que la estructuración de ese supuesto de pérdida de competencia *“...requiere que (i) acaezca el vencimiento del plazo máximo de duración del proceso sin que se hubiera emitido sentencia, y que (ii) una de las partes invoque dicha circunstancia ante el juez o magistrado cognoscente, con antelación al proferimiento de aquella providencia...”*; insistiéndose en que *“...la efectiva anulación de «la actuación posterior que realice el juez que haya perdido competencia para emitir la respectiva providencia» no depende solamente de que se produzcan los hechos tipificados en el artículo 121, sino también de que alguna de las partes pida que la nulidad se declare, porque*

*siendo esa irregularidad saneable, quedará convalidada si no se invoca antes de que se emita la sentencia respectiva” (SC-845 de 2022).*

Si perder de vista tales derroteros jurisprudenciales se propuso esta Sala de Decisión revisar el expediente en lo que concierne a la nulidad invocada por Sabana Norte Centro Comercial P.H., encontrando, primero, que si la demanda se radicó el 14 de mayo de 2021 (archivo *13actaReparto14052021.pdf* Cd.1) y su admisión se dispuso el 6 de julio de 2021 (archivo *24AutoAdmiteDemanda.pdf* Cd.1), el término de un año contemplado en el artículo 121 del C.G.P. se colmó realmente el 15 de mayo de 2022, esto, en atención a la previsión del inciso 4° del numeral 7° del artículo 90 de dicho estatuto procesal y dado que transcurrieron más de 30 días desde la fecha de la presentación de la demanda y la notificación al ente demandante del auto de admisión.

Ahora bien, lo destacable es que luego del 15 de mayo de 2022 se sucedieron una serie de actuaciones procesales, entre otras, se convocó a la audiencia inicial y simultáneamente a la de instrucción y juzgamiento con el respectivo decreto de pruebas (auto de 9 de septiembre de 2022), se dispuso la reprogramación de dichas audiencias (auto de 9 de diciembre de 2022) y se realizaron dichos actos con emisión del respectivo fallo, sin que hasta antes de ese momento decisorio la parte pasiva hubiera expresado su intención de invocar la nulidad del proceso en virtud del referido artículo 121, lo que solo vino a hacer como reparo frente al fallo al incoar su recurso de la apelación.

Con un agregado -necesario para despachar íntegramente el cargo del demandado-, y es que durante la primera fase de la audiencia inicial -convocada simultáneamente con la de instrucción y juzgamiento- se

advirtió por la juez de la primera instancia que no se evidenciaba la necesidad de tomar medidas de saneamiento en el proceso ni se observaban circunstancias configurativas de nulidades, como de ello da cuenta el audio (min 9:50 a 10:11) y acta respectiva, sin que tampoco en ese momento las partes, teniendo oportunidad de hacerlo, expresaran algo sobre ese particular. De lo cual se sigue que la eventual nulidad en estudio quedó saneada por la actitud convalidante que esgrimió la parte hoy inconforme, quien vino a evocar dicha circunstancia de manera extemporánea y, valga decirlo, en presencia de un veredicto que le fue adverso (lo que tampoco es visto con buenos ojos por la jurisprudencia), lo que sin más determina la improcedencia a esta altura de dicho embate.

b.- Solventada la descrita cuestión formal, dirigió esta colegiatura su estudio a los subsiguientes argumentos de la parte apelante, encaminados a cuestionar la fundamentación jurídica y probatoria de la decisión de primer grado, estableciéndose con igual prontitud que la delimitación o identificación de la problemática a definir durante la instancia anterior no devino del todo precisa -comprometiendo de algún modo las bases del juzgamiento-, esto es, no se tuvo en la cuenta que la inconformidad que canalizaron los actores como motivo fundante de su acción de impugnación de actas versó sobre la forma de designación o composición de las listas o planchas para elegir el consejo de administración de la copropiedad -durante la asamblea general ordinaria celebrada el 18 de marzo de 2021-, que no el mecanismo de votación en sí mismo considerado.

A decir verdad, con la súplica principal de la demanda se exigió la anulación *“de la elección del consejo de administración de*

*Sabana Norte Centro Comercial Propiedad horizontal... por haber sido tomada de manera arbitraria... no reconociendo el derecho democrático de las minorías representadas y haber ilegítimamente creado un número superior de puestos permitidos a un solo local lo cual no se encuentra contemplado en el reglamento de propiedad horizontal*”, siendo que el *factum* se encaminó a desarrollar ese reproche específico, denunciando un actuar arbitrario por la inclusión de múltiples representantes (4 principales e igual número de suplentes) de un solo copropietario (Cencosud) en la primera y a la postre única plancha dispuesta para la elección de tal consejo, sin que además mediara una plena identificación de las personas que se postulaban ni su manifestación acerca de la aceptación o no al cumplimiento de los requisitos para ser elegido y nombrado como miembro en dicho órgano. Intencionalidad del reclamo judicial que se corrobora a vuelta de revisar las diversas intervenciones y deliberaciones que realizaron otros copropietarios durante la discusión del punto 6° del orden del día, relativo a *“[e]lección de los miembros principales y suplentes del Consejo de Administración del Centro Comercial”*, que finalmente condujo al retiro de la segunda plancha que se estaba conformando durante la sesión de los assembleístas.

Si ello es así, como en efecto lo es, lo que de manera preliminar descubre el tribunal es que la aplicación de la sub-regla de derecho fijada en la sentencia C-522 de 2001 no tenía ciertamente cabida en este asunto, cuando menos por tres razones: la primera: porque como ha quedado puesto de presente, la problemática planteada con la demanda atañe, no al mecanismo de votación para la elección de los miembros del consejo de administración de la propiedad, sino a lo que tiene que ver con su forma de designación o postulación, temática de cara a la cual

ninguna consideración converge, en principio, en ese fallo de constitucionalidad.

La segunda, no puede perderse de vista que los parámetros constitucionales que sirvieron para determinar la exequibilidad condicionada del párrafo 2° del artículo 37 de la Ley 675 de 2001 y la sub-regla misma "*voto por cada unidad privada*" -salvo que se trate de decisiones de índole económico-, fueron vertidos estimando la naturaleza, incidencias y dinámicas de copropiedades destinadas a vivienda, que no las de carácter mixto o comercial, no resultando clara la aplicación de esos parámetros a asuntos como el de ahora, que involucran una copropiedad con claro enfoque comercial.

Y la tercera; aún y si esos derroteros decantados por la Corte Constitucional fueran atendibles, en lo pertinente, para fallar el conflicto, habría lugar a considerar, en todo caso, que los estatutos de la copropiedad, tal cual lo sostuvo la parte recurrente, fijaron un sistema de votación por "*cuociente electoral*" para la elección de los integrantes del consejo (artículo 84), mecanismo que respeta los principios democráticos que campean en la materia, siendo esta la razón adicional para descartar la aplicación del precedente jurisprudencial recogido en la sentencia C-522 de 2001.

De lo expuesto se sigue la imperiosa necesidad de analizar de nuevo la pugna planteada con la demanda, reconociendo su real dimensión en los términos decantados, examen que inicialmente debe pasar, como es apenas lógico, por la revisión del reglamento de la copropiedad, el cual fija los derechos y obligaciones recíprocas entre los propietarios y el régimen de

administración correspondiente. Desde luego que, por tener dicho reglamento la condición de acto jurídico unilateral y al ser adoptado con la solemnidad de la escritura pública, se erige como mandato insoslayable e inescindible para las unidades privadas con él arropadas, de donde además se le atribuye la condición de contrato de adhesión.

Pues bien, de cara al caso concreto y en torno a la temática en discusión, dicen los estatutos de Sabana Norte Centro Comercial P.H., en lo pertinente: que la elección del consejo de administración está a cargo de la Asamblea General de Copropietarios, la que lo hará de manera anual *"... por el sistema de cuociente... el cuál estará integrado por siete (7) miembros principales y siete (7) suplentes personales, los cuales deberán ser propietarios o mandatarios de personas titulares del dominio de unidades privadas. PÁRAGRAFO 1: En caso de personas jurídicas se entenderá que la designación recae en ellas y será ejercida por su representante legal o por la persona que éste designe, pudiendo sustituir el delegado dentro del mismo período..."* (artículo 82).

A su vez, respecto a los requisitos para la designación de consejeros previenen los estatutos que: *"...1) Para ser elegido consejero se requiere ser copropietario, representante legal de una sociedad dueña de una unidad privada, o representante o delegado, de un copropietario debidamente autorizado por este para aceptar ser consejero, mediante poder reconocido ante notario. 2) En ningún caso podrán ser elegidos consejeros: a) copropietarios que... figuren en mora. B) Personas que hayan sido sancionadas dentro de un periodo de doce (12) meses previos a la fecha de elección... C) A quienes se les haya revocado su mandato dentro de los dos (2) años previos a la elección. D) Quienes sean cónyuge o compañero permanente o tengan relaciones de parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, primero civil o segundo de afinidad con otro consejero o con trabajadores de Sabana Norte Centro Comercial... E) Quienes actúen en, o adelanten procesos arbitrales, policiales, o judiciales contra Sabana Norte Centro Comercial... F)*

*Quienes actuando como representantes de copropietarios hayan alterado los poderes o hayan actuado desconociendo las instrucciones del copropietario” (artículo 83).*

Finalmente, reza el reglamento de la copropiedad que para el procedimiento de elección de los integrantes del consejo -salvo que la designación se haga por unanimidad-, *“... se aplicará el sistema de cuociente electoral...”*; en función del número de votos que obtenga cada una de las listas postuladas, denotando que *“... una lista está válidamente inscrita cuando para su inscripción se cumplieron los requisitos establecidos por la asamblea y todos y cada uno de sus integrantes cumplen los requisitos establecidos para ser elegidos”* (artículo 84).

Ahora, la conclusión irrefutable que para esta Sala de Decisión se desprende de las descritas reglas estatutarias, es que la designación de candidatos al consejo de administración de Sabana Norte Centro Comercial P.H., debe hacerse bajo la premisa de un postulado o designado por cada copropietario, con independencia de que sea esta persona natural o persona jurídica.

Y es así, ciertamente, porque el lenguaje de los estatutos enmarca el carácter singular de la postulación, siendo que en caso de personas jurídicas esa designación podrá recaer en el representante legal (acorde con los documentos de existencia y representación de la empresa), o bien en la persona que éste designe (en virtud, *v. gr.* del algún mandato o poder especial que así lo determine), con la posibilidad de sustitución de ese delegado dentro del respectivo período en caso de ser elegido.

También lo es porque ninguna circunstancia autoriza avalar dentro de descrito contexto una distinción entre personas

jurídicas y personas naturales a efectos de la postulación, que habilite únicamente a las primeras el derecho de designar un número plural de personas que eventualmente ejerzan su representación en el consejo de administración, lo cual, amén de discriminatorio, contrastaría con el principio constitucional de igualdad que debe subyacer a la conformación de ese órgano.

Siendo del caso añadir que el consejo de administración de la copropiedad ha sido concebido legalmente como un órgano de dirección y administración, con funciones de gran importancia para la copropiedad, como las de *“... dar su concepto acerca del presupuesto de gastos e ingresos que ha de presentarle cada año el administrador... [e]legir anualmente al administrador y fijarle su asignación, supervisar sus funciones y removerlo por justa causa... [v]igilar la administración del inmueble... aprobar los contratos de arrendamiento y cualquier otro contrato sobre los bienes comunes que se lleguen a destinar como rentables... [a]utorizar la venta de muebles o elementos que por su estado no cumplan con la finalidad para la cual fueron adquiridos... [a]utorizar al administrador para que haga las reparaciones materiales de carácter urgente... [e]xigir al Administrador oportuna información sobre los actos y contratos por él celebrados en el ejercicio de sus funciones... [r]eglamentar la forma de efectuar los gastos de cada operación que pueda realizar el administrador... [a]doptar las medidas de orden interno necesarias para el adecuado registro, manejo, uso, protección o disposición de los fondos u otros bienes pertenecientes a la persona jurídica... [a]utorizar la apertura de cuentas bancarias... [a]utorizar al administrador para designar apoderados judiciales o extrajudiciales y demás profesionales o especialistas cuya gestión se requiera...”*, entre otras funciones descritas en los estatutos, que pueden ser igualmente delegadas por la asamblea general de copropietarios.

Queriéndose significar con lo anterior que, atendido el poder decisorio que ostenta asimismo el consejo de administración

de la copropiedad -amplio cómo se atisba-, su elección y conformación debe asegurar por obvias razones una debida representación de todos los condueños, procurando evitar potenciales conflictos de interés y determinaciones que favorezcan prerrogativas individuales, garantía a la que no se llega si es que un solo copropietario puede designar varios consejeros, corrompiendo inclusive el sistema de toma de decisiones -por fraccionamiento del voto-, que según el reglamento del ente demandado es de mayorías, donde se contempla un voto por cada miembro, *“con independencia de los coeficientes de copropiedad”*, razón esta que, articulada con lo que viene hilvanándose, nuevamente descarta la posibilidad de admitir la designación de varios miembros en cabeza de un solo copropietario.

Desde luego, en torno a lo que viene razonándose toman valor las reflexiones esgrimidas por la Corte Constitucional en el fallo de constitucionalidad citado, relativas a la fuerza universal y expansiva de la democracia y al derecho de las minorías, principios que como lo dijo tal corporación se extienden a otros ámbitos y devienen en postulados que no pueden desconocerse *“...en ningún tipo de relación social en las que los vínculos de poder deriven en franca expresión de la posición de preferencia o dominación de un grupo de personas sobre otras. Las relaciones políticas, laborales y sociales en las que ciertos grupos o personas en razón de su condición de preeminencia en la posición jurídica o social que les brinda un mayor poder de disposición sobre los demás miembros, son relaciones que requieren de mecanismos que permitan debatir, exponer y reivindicar derechos de las personas que se encuentran en la posición más débil”*.

Los argumentos precedentes, según lo estima esta colegiatura, son de suyo suficientes para colegir que resultó

ilegalmente conformada la plancha única votada en la asamblea general ordinaria de copropietarios de Sabana Norte Centro Comercial P.H., celebrada el 18 de marzo de 2021, al contener más de un representante por cada copropietario, estando por lo mismo viciada la elección de los miembros designados para dicho órgano, lo más cuando no se efectuó la debida identificación de cada uno de sus potenciales dignatarios, incumpléndose así la reglamentación que se establece en los propios estatutos de la copropiedad.

De esa suerte, al paso que se despachará de manera adversa la apelación, en cuanto tuvo como propósito provocar la revocatoria de la sentencia combatida, se impone la confirmación de dicho fallo, aunque ello se disponga conforme con las motivaciones vertidas en esta determinación. De más está decir que las decisiones consecuenciales tomadas en la primera instancia se mantendrán en los mismos términos, toda vez que si la asamblea ordinaria de copropietarios correspondiente al año 2022 -en inclusive la de 2023- ya se realizó, ninguna medida cabe frente a los consejeros allí electos; mientras que no procede inscripción de ninguna naturaleza de este pronunciamiento; siendo que las consideraciones que deberán ser observados por la demandada en materia de designación, conformación y elección de los órganos de administración de la copropiedad, serán las señaladas en esta determinación.

Por lo demás, no acogerá el tribunal la petición tangencial que elevó la parte pasiva respecto a la condena en costas que se le fijó en primera instancia -sobre la idea de que las pretensiones se acogieron de manera parcial-, cuando es lo cierto que dicha condena

tenía lugar en aplicación del numeral 1° del artículo 365 del C.G.P. y por haber sido vencida en el proceso. Entre tanto, se impondrán a Sabana Norte Centro Comercial P.H. las costas de segunda instancia en atención a la regla del numeral 3° del aludido precepto.

## DECISIÓN

Por lo expuesto, la Sala de Decisión Civil -Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la Republica de Colombia y por autoridad de la Ley, resuelve, confirmar el fallo de fecha y procedencia anotadas.

Las costas de la segunda instancia serán de cargo de la parte demandada y ante el fracaso de su alzada. Al momento de ser liquidadas inclúyase la suma de \$1.200.000 a título de agencias en derecho.

Notifíquese,

Los magistrados,



JAIME LONDOÑO SALAZAR



GERMAN OCTAVIO RODRIGUEZ VELÁSQUEZ



ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ