



---

Girardot, 06 de julio de 2020

Señores

**HONORABLES MAGISTRADOS DEL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA SALA CIVIL FAMILIA**

E. S. D.

MAGISTRADO PONENTE

DR. JAIME LONDOÑO SALAZAR

**REF. PROCESO VERBAL IMPUGNACION ACTOS DE ASAMBLEA.**

**DEMANDANTE. JUANA MARIA SANCHEZ RUBIO**

**DEMANDADO. CONDOMINIO CAMPESTRE EL PEÑON**

**RAD. 25307-31-03-002-2019-00059-01**

**EFRAIN CLEVES PARRA**, mayor de edad, abogado titulado, vecino de Girardot, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 12.098.065 de Neiva, y Tarjeta Profesional No. 27.802 del C. S. de la Judicatura, obrando como apoderado de la parte demandada, de conformidad con la Providencia de fecha 01 de julio de 2020, proferida por esa honorable corporación, me permito presentar dentro del término conferido la sustentación del RECURSO DE APELACIÓN, contra la Sentencia de fecha 24 de octubre del año 2019, dictada por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Girardot, donde se acogieron las pretensiones de la demanda.

La demanda de Impugnación de Acta de Asamblea N.81 de Enero de 2019 está fundamentada específicamente en los hechos siete y trece de la misma, los cuales fueron negados por la parte que represento en razón de que se cumplieron los requisitos exigidos por el Artículo 39 de la Ley 675 de agosto 2001, y así aparece en el hecho séptimo de la contestación donde se hace un análisis claro del



cumplimiento de dicha norma; para lo cual ruego al Sr. Magistrado se tenga en cuenta todo lo expresado en dicho hecho que es fundamento principal para negar las pretensiones de la demanda.

El otro fundamento en que basa la parte actora su demanda, lo enfoca en el Artículo 46 de la Ley 675 de agosto 2001; el cual está plenamente comprobada su legalidad conforme se dijo en el hecho trece de la demanda que se refiere a este aspecto, fundamentos estos que también, pongo en conocimiento del Sr. Magistrado que están plenamente cumplidos.

Conforme a estos dos hechos es necesario establecer el problema jurídico que se analizó dentro del trámite de Impugnación de Acta de Asamblea No.81 del señor Juez Segundo Civil del Circuito de Girardot en la audiencia de fallo donde se toma, como lo he manifestado en los artículos 39 y 46 de la Ley 675 de agosto 2001, en relación con la validez de la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios No.81 Segunda Convocatoria realizada en el mes de enero de 2019.

Dice el Juez de Primera Instancia en la Providencia que es materia de apelación que la parte demanda se equivocó cuando califica el Objeto Jurídico en dos aspectos:

1. *"Haber sido convocada contrariando la Ley en relación con la Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios No.81 – Segunda Convocatoria de fecha 26 de enero de 2019."*
2. *"No se logró el quórum calificado exigido para tomar esta decisión."*

Si se analiza en forma detallada las pretensiones de la demanda, encontramos en el numeral primero lo siguiente: 1. *Que se decrete la nulidad o invalidez de la Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios del Condominio Campestre El Peñón celebrada el 26 de enero de 2019, en las instalaciones de la sede social del Condominio ubicada en la ciudad de Girardot (Cundinamarca), al haber, sido*



---

*convocada contrariando la Ley y además, porque no se logró el quórum calificado del 70% para tomar esta decisión".* Así las cosas, tenemos que la convocatoria realizada por el Representante Legal del Condominio Campestre El Peñón para la Asamblea Extraordinaria y específicamente para desarrollar el numeral quinto, se cumplió con los requisitos exigidos tanto por el reglamento de Propiedad Horizontal como por la Ley 675 del 2001.

En la providencia impugnada, encontramos que el Juzgador de manera subjetiva, toma como fundamento que no se cumplieron las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto, a que se refiere el Artículo 39 de la Ley 675 del 2001; que también se encuentran en el Reglamento de Propiedad Horizontal. De tal manera, que interpretó que la construcción del puente para el nuevo acceso al Condominio por el Municipio de Ricaurte, que se viene tratando desde años anteriores, no cumplió con las necesidades imprevistas para justificar su citación; desconociendo la evolución histórica que ha tenido el Municipio de Girardot, en aspectos de movilidad, inseguridad, microtráfico y la congestión que se presenta en el municipio de Ricaurte, con la construcción de 14 mil apartamentos, que en temporadas hace imposible el acceso al Condominio Campestre El Peñón.

Estos aspectos de tiempo, modo y lugar han variado y hoy requieren una solución que brinde a los copropietarios condiciones de seguridad y facilidades de movilidad para ingresar al Condominio Campestre El Peñón, todas ellas detalladas y consideradas por la Junta Directiva y la Administración, para justificar la citación a la asamblea extraordinaria que aquí se impugna. Por las razones anteriores considero, que el fallador de primera instancia no podía ir más allá de sus competencias, para inmiscuirse en el sentir y la voluntad verdadera de la Administración, desvirtuando sus razones para justificar la convocatoria y posteriormente cuestionar la decisión de la asamblea, adoptada por un 48.08%. Esto es, una intromisión indebida en el ámbito privado de la máxima autoridad de



---

la copropiedad, que en nada justifica el sustento del Señor Juez para anularlas. Decir, que las razones de movilidad, de seguridad y demás sustentadas e incluso plasmada en un video que sirvió de socialización para los propietarios y el mismo despacho, no son relevantes, no es otra cosa que un despropósito jurídico y fáctico que deja desprotegidos a los propietarios en su propósito y derecho a tener las condiciones de seguridad y movilidad que se merecen; incluso es cuestionable su razonamiento, pues si mañana frente a una situación de inseguridad, resultare afectado un propietario en su vida e integridad, la responsabilidad recaería sobre quien desvirtuó los argumentos y el sentir de la asamblea.

Pero los reparos concretos sobre la decisión tomada por el ad-quo, están en la apreciación de las pruebas y especialmente en la valoración de la mismas, en donde el Juez, incurrió en un error de hecho, que consistió en darle un valor subjetivo a la decisión que tomó la Asamblea con argumentos que no están acordes a la realidad de hoy, en relación con la movilidad y la inseguridad que se presenta en el sector, además en la interpretación del Artículo 46 de la Ley 675 del 2001 y el Artículo 72 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Condominio Campestre El Peñón, basado fundamentalmente en la carta de oferta presentada por el Sr. Jaime Alberto Pineda a la asamblea donde se aprobó la alternativa denominada No.1, desconociendo sin razón alguna que la misma estaba condicionada a la elaboración de estudios técnicos, jurídicos, ambientales y en forma expresa se delegó al Consejo de Administración para que obtuviera los estudios ya mencionados; luego nunca expresó la asamblea su voluntad de comprar, enajenar o permutar bienes inmuebles, que hicieran menester un quórum calificado del 70%, pues como bien se advierte en la proposición aprobada, la misma quedó supeditada a un análisis técnico jurídico y ambiental.

Quedó claro ante la Asamblea, que en caso de transferencia de bienes, es decir, comprar, enajenar, permutar, donar, crear servidumbre, la decisión estaba



condicionada a un resultado jurídico y bien podría la copropiedad a través de su Consejo de Administración, ya facultado optar por una figura jurídica distinta a la enajenación, como por ejemplo la de crear una servidumbre entre los predios, que en nada refiere trasladar el dominio; pero también quedó claro, que en caso de concluir que el resultado jurídico era el de enajenar, comprar, permutar o donar, era obligatoria y necesaria la aprobación por parte de la asamblea general, donde se aplicaría una votación del 70% del 100% de los copropietarios del Condominio, circunstancia esta que no se ha presentado, en razón de no haberse obtenido los resultados técnicos, jurídicos y ambientales para la construcción del puente sobre el río de Bogotá, que repito equivocadamente interpretó el fallador de primera instancia, no siendo necesario que anulara la decisión como lo hizo.

Luego la votación presentada en la asamblea, que es materia de impugnación, se acogió con el 48.08% de los intervinientes en la misma, la aprobación de la propuesta presentada por la Asamblea denominada No.1 la cual está condicionada a la elaboración de los estudios mencionado en la misma.

Lo que la Asamblea decidió fue: *“Aprobar al Consejo de Administración, para la construcción de la entrada alternativa sobre la infraestructura de un puente sobre el río Bogotá, de acuerdo a la alternativa uno presentada por el Consejo de Administración en terrenos del Copropietario Jaime Pineda. Lo anterior, previa la elaboración de los estudios técnicos, ambientales, urbanísticos, de copropiedad y de orden jurídico con monitoreo y auditoría permanente de la asamblea de copropietarios.”*

El Señor Juez de Primera instancia, no tuvo en cuenta lo que aprobó la asamblea que es lo transcrito anteriormente, nunca se refirió a la transferencia de propiedades, permutas, canjes porque ello no está en el Acta de Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios No.81 del 26 de enero del año 2019 y él mismo



señor Pineda al final de su carta, manifiesta que la copropiedad es quien debe evaluar por cual de las figuras jurídicas se inclinará, dejando al arbitrio de la H. Asamblea tal decisión; por lo cual el Señor Juez no podía ir mas allá de la prueba documental a dar una interpretación equivocada, para concluirlo como hechos cumplidos y menos cuando en el interrogatorio extenso y detallado que le practicó al representante legal de la demandada, el Dr. Álvaro Guzmán Orjuela, aclaró diáfananamente el alcance de la propuesta aprobada y los escenarios analizados, así como la respectiva aclaración de no haberse aprobado ninguna enajenación, permuta o similar. De ahí la errónea interpretación que el Juez de primera instancia le da al artículo 46 de la Ley 675 del 2001, en concordancia con el artículo 72 del reglamento de propiedad horizontal del Condominio Campestre El Peñón.

Adicionalmente, en el interrogatorio rendido por el Representante Legal del Condominio Campestre El Peñón, también quedó plenamente claro, que cuando hay necesidad de adquirir bienes, es necesario tener una votación calificada del 70% de los asambleístas, la cual debe llevarse a cabo en una asamblea general ordinaria.

De tal manera, que la apreciación o interpretación realizada por el Señor Juez de Primera Instancia de los 958 copropietarios para obtener el 70% del 100%, no es la aplicable para este caso, por cuanto no se ha presentado, ninguna transferencia de bienes, llámese enajenar, permutar, comprar, donar, entre el Sr. Jaime Alberto Pineda Gómez quien presentó una alternativa al Condominio Campestre El Peñón, y la decisión del Juez por el contrario, atenta contra el derecho amplio y democrático que la asamblea tenía para tomar decisiones.

Por los anteriores fundamentos, es que muy respetuosamente solicito a los H. Magistrados del Tribunal Superior de Cundinamarca Sala Civil Familia, se revoque

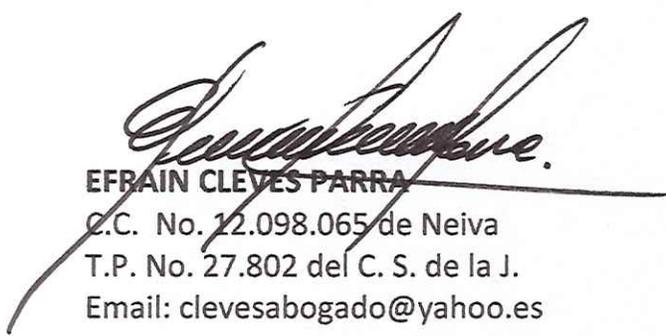
**EFRAIN CLEVES PARRA**  
**ABOGADO ESPECIALIZADO**



---

en su integridad la sentencia proferida el 24 de octubre del año 2019 y en su lugar se acoja la excepción de mérito presentada por la parte demanda y denominada, cumplimiento de las normas establecidas en el Reglamento de propiedad horizontal del Condominio Campestre El Peñón para la realización de la Asamblea General Extraordinaria No.81 de fecha 26 enero del año 2019.

Cordialmente,



**EFRAIN CLEVES PARRA**

C.C. No. 12.098.065 de Neiva  
T.P. No. 27.802 del C. S. de la J.  
Email: [clevesabogado@yahoo.es](mailto:clevesabogado@yahoo.es)

c.c.Archivo/alegato de conclusion tribunal impugnation act juanasanchez junio 16 2020