

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
CUNDINAMARCA SALA CIVIL -FAMILIA**



Proyecto discutido y aprobado en Acta virtual No. 10
(30 de julio de 2020)

Asunto:

Impugnación de actos de asamblea de Inversiones Orjuela Castro S. en C. contra
Condominio Campestre El Peñón

Exp. 2019-00059-01

Bogotá, D.C., quince (15) de septiembre de dos mil veinte (2020)

1. ASUNTO A TRATAR

Se resuelve el recurso de apelación interpuesto por el apoderado de la parte demandada, en contra del fallo proferido el 24 de septiembre de 2019, por el Juzgado Primero del Circuito de Girardot, Cundinamarca.

2. ANTECEDENTES

2.1. HECHOS Y PRETENSIONES:

La sociedad Inversiones Orjuela Castro S. en C. y los señores Gabriel Blanco Contreras, Javier Fandiño González y Manuel Ernesto Ricaurte Quarz, por intermedio de apoderado judicial, interpusieron demanda de impugnación de actos de asamblea, en contra del Condominio Campestre El Peñón P.H., para lo cual se adujo lo siguiente:

- El representante legal de la demandada "citó a la asamblea general extraordinaria No. 80 de copropietarios del Condominio Campestre El Peñón en primera convocatoria para el miércoles 23 de enero de 2019, a las 8:00 a.m., en la sede social del Condominio Campestre El Peñón de Girardot. En caso de no existir quorum, y de acuerdo a lo ordenado en el artículo 67 del mismo reglamento "se convoca a una segunda reunión de asamblea general extraordinaria No. 81 para el sábado 26 de enero, a las 2:00 p.m., en las instalaciones de la sede social del Condominio Campestre El Peñón de Girardot, con la advertencia de que se sesionará y decidirá válidamente con un número plural de Copropietarios cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes (Art. 67 del reglamento)".

- Para el día 26 de enero se llevó a cabo la asamblea extraordinaria "que inició a las 2:21 p.m., en las instalaciones de la sede social del Condominio Campestre El Peñón de Girardot, la cual de acuerdo al Acta es la No. 81, en la segunda convocatoria, pero en la Convocatoria enviada a los propietarios en fecha 29 de diciembre de 2018 por correo electrónico y publicación en carteleras del Condominio se citó a "La Asamblea General extraordinaria No. 80 de copropietarios del Condominio Campestre El Peñón en primera convocatoria para el miércoles 23 de enero de 2019, a las 8:00 a.m. en la sede social del Condominio Campestre El Peñón de Girardot". De esta reunión no se levantó Acta alguna y no se ha hecho algún tipo de publicación, siendo que de acuerdo a la convocatoria esta sería la reunión No. 80 y no la 81 que es la que se realizó. Al manifestar en el comunicado el Representante Legal "se convoca a una segunda reunión de asamblea general extraordinaria No. 81, para el sábado 26 de enero, a las 2:00 p.m., en las instalaciones de la sede social del Condominio Campestre El Peñón de Girardot, con la advertencia de que se sesionará y decidirá válidamente con un número plural de Copropietarios cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes (Art. 67 del reglamento)". Así las cosas, al mencionar lo anterior es como si se tratara de dos asambleas diferentes, pues la que se realizó dice

que es la No. 81, y en la del día 23 de enero manifiesta que es la asamblea No. 80, dando a entender que son asambleas diferentes.”.

- Conforme a lo anterior, “la asamblea extraordinaria fue mal convocada ya que este tipo de asamblea se convoca en una sola instancia y no en segunda convocatoria ya que el tema a tratar requiere la asistencia de una mayoría calificada, por tanto no ha debido manifestar “con la advertencia de que se sesionara y decidirá válidamente con un número plural de copropietarios cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes (Art. 67 del reglamento)”. Se ha debido comunicar que dada la importancia del tema a tratar para tomar decisiones se requiere una mayoría calificada, como lo establece el art. 72 del Reglamento de Propiedad Horizontal. Lo anterior evidencia el incumplimiento de las normas (art. 39 y 41 de la Ley 675 de 2001)”.

- Como propietarios de los inmuebles lotes 351, 91 y 92 y del segundo sector lotes 257, 193 y 157, los demandantes impugnan las decisiones de la asamblea general de propietarios, conforme a lo previsto en el artículo 49 de la Ley 675 de 2001, presentándose la demanda dentro de los dos meses siguientes a la realización de la mencionada reunión.

- Varios de los asistentes a la reunión manifestaron “su inconformidad con la convocatoria a la asamblea y además la ilegalidad de la misma y la violación a aspectos normativos contemplados en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Condominio y lo normado por la Ley 675 de 2001 y especialmente lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Condominio El Peñón artículos 66 que hace referencia a las reuniones extraordinarias y 2 mayoría calificada, así como art. 39 y 41 de la Ley 675 de 2001”.

- En la reunión de asamblea que se impugna con esta demanda se sometió a aprobación el orden del día, lo que es contrario a lo establecido en el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, teniendo una votación del 47,274% por el Sí y el 15,467% por el No; de igual forma existe irregularidad con el nombramiento de *“tres personas integrantes de una plancha para “Designación de la comisión verificadora y aprobatoria del acta de la presente asamblea No. 81”*. Esta es una designación equivocada ya que no es posible designar una comisión para que apruebe el acta de la presente asamblea, sino que se ha debido encargar a personas para verificar la redacción del acta, lo cual es totalmente distinto a aprobar el acta y el hacerlo viola el procedimiento legal establecido para la aprobación del acta de cualquier asamblea de propietarios regida por la ley 675 del 2001 Art. 47 párrafo 4 y 5, y el Art. 49 Impugnación de Decisiones”.

- A su vez, no se cumplió con el punto 4º del orden del día, referente a lectura del informe de la comisión verificadora y aprobación del Acta No. 79 de 17 de marzo de 2018, procediéndose a *“hacer “presentación para aprobación del acceso alterno al Condominio, por el Municipio de Ricaurte, vía Los Manueles, mediante la construcción del puente sobre el río Bogotá y las autorizaciones pertinentes con el objetivo de materializar el proyecto”*, sin considerar las disposiciones del artículo 39 de la Ley 675 de 2001, ya que se convocó como si se tratara de una necesidad imprevista o urgente *“lo cual no es verdad dado que el tema se viene tratando en diferentes asambleas de propietarios desde el año 2005 y como consta en las actas la No. 47, del 17 de Marzo de 2005; Acta No. 61 del 27 de marzo de 2010; Acta No. 69 del 16 de marzo de 2013; Acta No. 71 del 29 de marzo de 2014; Acta No. 73 del 15 de marzo de 2015, por tanto no existió ni existe “imprevisto o urgencia” manifiesta, de tal manera que se ha debido tratar el tema en la próxima asamblea ordinaria que se va a realizar dentro de los próximos dos meses a la asamblea realizada o en otra ocasión”*.

- En la reunión, conforme se indica en el acta No. 81, *“se presentaron unas diapositivas informativas sobre las propuestas y los antecedentes de lo que se ha realizado a la fecha en el sentido de construir un puente sobre el río Bogotá vía Ricaurte. En la presentación general que se hizo a los asistentes del proyecto no existen aspectos técnicos, jurídicos, ambientales, tributarios del mismo, como tampoco consultas a las diferentes entidades que aprueban la licencia de construcción, entre estas la CAR y Planeación del Municipio de Ricaurte y peor aún se presentó un análisis de costos y financiación que no corresponden a la realidad de lo que puede valer el proyecto. Varios de los asistentes a la Asamblea manifiestan que este proyecto es interesante pero es necesario previamente realizar los estudios de carácter técnico y legal para tener la seguridad plena y objetiva de lo que se va a hacer y cómo sería la utilización de los dineros existentes en cabeza de la persona jurídica entre estos la posible compra directa por parte de la copropiedad de algún terreno que beneficie a la misma, lo cual debe ser aprobado por una mayoría calificada o sea en un porcentaje superior al 70% de los coeficientes existentes en la copropiedad, además los dineros existentes en el fondo de imprevistos están para solucionar los problemas existentes de las demandas que tiene la copropiedad”*.

- Frente al costo del proyecto, se dijo en la asamblea que sería de la siguiente forma *“El total del proyecto estaría por el orden de los 3.186 millones, los cuales se financiarían así: Aporte del Sr. Pineda de 1.000 millones, 1.700 millones existentes, como ahorro producto del manejo eficiente del presupuesto y 500 millones de recuperación de cartera en el año 2019”*, lo que a juicio de los demandantes significa que *“en primer lugar que una persona particular va a realizar una inversión en su propio terreno para beneficiarse de la obra. En segundo lugar El Condominio Club Campestre El Peñón invertirá en el terreno de un particular los dineros allí establecidos que son un ahorro de todos los propietarios de los inmuebles*

que integran el condominio y en tercer lugar es incierto la recuperación de cartera por un valor de 500 millones de pesos”.

- Varios copropietarios intervinieron en la asamblea indicando lo inconveniente que resulta el proyecto, lo cual se observa en el acta.

- La decisión aprobada en la asamblea no corresponde a la dispuesta en el punto 5º del orden del día, que era *“presentación para la aprobación del acceso alternativo al Condominio, por el Municipio de Ricaurte, vía Los Manueles, mediante la construcción del puente sobre el río Bogotá y las autorizaciones pertinentes con el objetivo de materializar el proyecto”, lo cual es contrario a todas las disposiciones legales establecidas tanto en la Ley 675 del 2001 parágrafo 1 del artículo 39 como en el Código de Comercio Art. 423, que establecen que no se podrán tratar temas distintos a los convocados”, ya que lo que se 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 1 presentada por el Consejo de Administración en terrenos del copropietario Jaime Pineda; Lo anterior previa elaboración de estudios técnicos, ambientales, urbanísticos de copropiedad y de orden jurídico con monitoreo y auditoria permanente de la Asamblea de Copropietarios”, la cual tuvo una votación del 48.080% por el Si y el 20.288% por el No, “votación que de acuerdo a lo establecido en el artículo 72 del Reglamento de Propiedad Horizontal y al numeral 9 del artículo 46 de la Ley 675 de 2001 “Adquisición de Inmuebles para el edificio o conjunto” se requiere que se aprueba por una mayoría calificada y no por un porcentaje inferior. Lo anterior se fundamenta en el hecho de que es necesario tomar las decisiones sobre el tema tratado por una mayoría calificada, previa información técnica, tributaria, ambiental, urbanística y todo el trámite legal, especialmente la licencia”.*

- Así, al aprobar lo referente *"en terrenos del copropietario Jaime Pineda"*, la copropiedad demandada estaría invirtiendo \$2.000.000.000 en un lote de un tercero, que requiere comprar parte de un predio, lo que exige aprobación por una mayoría calificada, por lo que no hubo el *quorum* reglamentario que valide las decisiones.

Con base en tal situación fáctica, la parte actora solicita:

-Se declare *"la nulidad de las decisiones tomadas en la asamblea extraordinaria de la copropiedad contenidas en el Acta No. 81 del Condominio Campestre El Peñón P.H., la cual se efectuó el día 26 del mes enero del año 2019, por todos los aspectos relacionados en los hechos, pues no se cumplió con lo dispuesto en los artículos 64, 66, 72 entre otros del Reglamento de Propiedad Horizontal del Condominio Campestre El Peñón P.H., y los Artículos 39, 46, 47 entre otros de la Ley 675 de 2001, así como el artículo 423 el C. de Comercio"*.

2.2. ADMISIÓN, NOTIFICACIÓN Y CONTESTACIÓN DEL LIBELO:

La demanda fue admitida mediante auto de 7 de mayo de 2019¹, disponiéndose su notificación a la pasiva, la cual se hizo de forma personal a través de su representante legal el 24 de mayo de 2019², que contestó la demanda oponiéndose a los hechos y pretensiones de la demanda e invocando la defensa denominada *"cumplimiento de las normas establecidas en el reglamento de propiedad horizontal del Condominio Campestre El Peñón de Girardot, para la realización de la asamblea general extraordinaria número 81 de fecha 26 de enero de 2019"*.

¹ Fl. 169 - 170

² Fl. 171

Mediante auto de 1° de agosto de 2019³ se fijó fecha para la realización de la audiencia de que tratan los artículos 372 y 373 del C.G.P. y se decretaron pruebas, la referida diligencia se llevó a cabo el 24 de septiembre del 2019⁴, en la cual se declaró fracasada la etapa de conciliación, se interrogó a las partes, se escuchó a los alegatos de conclusión y profirió sentencia en donde se accedió a las pretensiones de la demanda *“invalidando o anulando la decisión de asamblea de 26 de enero de 2019”*. Frente a esa decisión la parte demandada interpuso recurso de apelación que fue concedido en el efecto suspensivo ante esta Corporación.

3. LA SENTENCIA APELADA

El *A-quo* luego de hacer un resumen de los hechos y pretensiones de la demanda y un recuento procesal, en donde se aludió a la contestación de la demanda, se indicó que se cumplían con los presupuestos procesales para promover la impugnación de actos de asamblea, apuntando frente al a la indebida convocatoria que *“el cargo imputado a la convocatoria en nada deslegitima a la asamblea número 81 del 29 de enero de 2019, pues para ello basta señalar que el tema a tratar, en esencia, radicaba en la construcción de un puente sobre el río Bogotá como acceso alterno para el Condominio Campestre El Peñón, previa las autorizaciones pertinentes con el objetivo de materializar dicho proyecto. Y efectivamente ese fue el tema que se sometió a discusión en la reunión convocada, independientemente que durante el desarrollo de la misma se haya modificado la forma de realizar o plantear dicho proyecto, pero destacando que la temática para la cual fueron convocados extraordinariamente los propietarios fue desarrollada sin que se hubieran tratado o tomado decisiones sobre asuntos distintos de los indicados en el aviso de la convocatoria ... sin que se advierta el quebranto del artículo 66 del*

³ Fl. 190

⁴ Fl. 194 – 196

reglamento de propiedad horizontal del Condominio Campestre El Peñón, los demás cuestionamientos que frente a la convocatoria hacen los demandantes, como el orden del día, la lectura del acta anterior, son asuntos meramente formales que tampoco afecta de invalidez la convocatoria ... ello no fue ni siquiera objeto de debate en el desarrollo de la reunión”.

Por otra parte, frente a la decisión de aprobar la construcción de la entrada alternativa -puente- sobre el río Bogotá, de acuerdo a la alternativa 1 presentada por el Consejo de Administración en el terreno del copropietario Jaime Pineda, previa elaboración de estudios técnicos, ambientales, urbanísticos de copropiedad y de orden jurídico con monitoreo y auditoria permanente de la Asamblea de Copropietarios, la cual se alega ilegal por vulnerar el artículo 72 del reglamento de propiedad horizontal, el Juez señaló que esa decisión *“para su aprobación requerían de una mayoría calificada del 70% de los coeficientes de copropiedad que integran el 100% del condominio, en efecto, esas decisiones corresponden a las consagradas en los numerales 1 y 9 del artículo 72 del reglamento de propiedad horizontal, pues de una parte el acto jurídico de recibir en donación de parte del señor Jaime Alberto Pineda Gómez una franja de terreno con un área de 11.281,8 metros cuadrados, de propiedad del Condominio Campestre El Peñón por una franja de terreno donde se haría la obra de acceso con la misma área de 11.281,8 metros cuadrados de propiedad del señor del señor Jaime Alberto Pineda Gómez son decisiones que necesariamente debían ser aprobadas con el 70% de los coeficientes de copropiedad que integran el condominio, atendiendo que dichas decisiones implicaban el cambio de destinación de un bien de uso común, al canjear o permutar uno de estas condiciones y de otra parte, la adquisición de un bien inmueble al recibir en donación. Ahora, si bien, es cierto que de conformidad con el artículo 71 del reglamento de propiedad horizontal, las reuniones de asamblea general se habilitan para realizar las mismas con un número de propietarios que representen como mínimo*

más de la mitad de los coeficientes de propiedad, es decir, 50% más uno y las decisiones las tomarán cuando el voto positivo alcance la mitad más uno, esto es el 50% más uno del coeficiente que se encuentra presente en la respectiva sesión, lo cierto es, que existen unas excepciones a esta regla general contempladas en el artículo 72 ibídem, donde se requiere, se insiste y se recalca, para la aprobación de las decisiones allí enlistadas, el 70% de los coeficientes de copropiedad que integran el condominio”, así, en la asamblea impugnada en la demanda se tomó una decisión inválida, ya que trasgrede la norma de la propiedad horizontal, pues “esta proporción obtiene un resultado de 48,80% de coeficiente por el “si” y un 20,288% por el “no”, aprobándose por estar presente y haber sesionado, se dice en la contestación de la demanda, y ratificado en declaración por parte del administrador del condominio, un 77,75% de coeficiente del total del condominio, interpretando además equivocadamente la parte demandada, que al obtener más de la mitad de porcentajes de coeficientes a favor de la decisión, llanamente sale avante la propuesta. La interpretación que debió dar el Condominio Campestre El Peñón era básicamente, ciñéndose estrictamente e indefectiblemente al tenor literal de lo consagrado en el artículo 72 del reglamento de propiedad horizontal, norma que se repite en el artículo 46 de la Ley 675 de 2001, pues de dichas disposiciones de la estirpe allí enlistada se requiere el 70% del total de los coeficientes de copropiedad que integran el 100% del Condominio”.

4. EL RECURSO

La accionada, formuló recurso de apelación, sustentando como reparos contra la providencia de primera instancia, en síntesis, los siguientes:

- En la citación a la asamblea y en el resultado de la misma se cumplieron con las normas que regulan la propiedad horizontal - Ley 675 de

2001-, como del reglamento de copropiedad, observándose que el Juez incurrió en error en la apreciación y valoración de la prueba, ya que *“la carta de oferta hacia la Asamblea (sic), que el Sr. Jaime Alberto Pineda presentó como alternativa denominada No.1, la cual está 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. 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. 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 cual fue aprobada, que es la propuestas presentada por el señor Jaime Alberto Pineda Gómez”*

- En la propuesta presentada por el señor Pineda *“no fue aprobada la transferencia de propiedades, permutas, canjes porque ello no está en el Acta de General de Asamblea Extraordinaria de Copropietarios No.81 del 26 de enero de 2019, aspectos estos que deben ser convocados en una asamblea general ordinaria para su aprobación de presentarse la transferencia de bienes”* por ello *“el señor juez no puede darlo como cumplidos, de ahí la errónea interpretación que se le da al artículo 46 de la Ley 675 de 2001 en concordancia con el artículo 72 del reglamento de propiedad*

horizontal del Condominio Campestre "El Peñón", de igual forma, esto quedó claro en el interrogatorio del representante legal de la propiedad horizontal "que cuando hay necesidad de adquirir bienes es necesario tener una votación calificada del 70% de los assembleístas, la cual debe llevarse a cabo en una asamblea general ordinaria"; luego la interpretación realizada por el funcionario judicial "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 señor Jaime Alberto Pineda Gómez quien presentó una alternativa y el Condominio Campestre El Peñón".

5. FUNDAMENTOS DE ESTA INSTANCIA

5.1. COMPETENCIA:

Radica en esta Sala tomar la decisión que en derecho se reclama, con fundamento en el numeral 1º del artículo 31 y artículo 328 del C.G.P, por ser la superior funcional del Juez que adoptó la sentencia de primera instancia.

5.2. PROBLEMA JURIDÍCO:

Emerge como problema jurídico para la Sala de decisión, determina preliminarmente, si nos hallamos frente al fenómeno de cosa juzgada, teniendo en cuenta la prueba aportada de oficio que contiene la sentencia de 27 de julio de 2020 emitida por este Tribunal. Superado este asunto, se abordará el tema en discusión.

5.3. CASO DE ESTUDIO:

Sobre la cosa juzgada, prevista en el artículo 303 del C.G.P. se indica que *“La sentencia ejecutoriada proferida en proceso contencioso tiene fuerza de cosa juzgada siempre que el nuevo proceso verse sobre el mismo objeto, se funde en la misma causa que el anterior y entre ambos procesos haya identidad jurídica de partes”*. Con relación a este asunto, nuestra superioridad ha expuesto que:

5“2. La autoridad de la cosa juzgada, de vieja data lo tiene por averiguado esta Corte, consiste en la fuerza que la ley atribuye a las sentencias judiciales de resolver definitivamente, entre las partes, la cuestión controvertida, en forma que ya no puede volver a suscitarse entre ellas porque es absolutamente nula cualquier decisión posterior que le sea contraria.

Tiene por fin:

“(...) alcanzar certeza en el resultado de los litigios, definir concretamente las situaciones de derecho, hacer efectivas las decisiones jurisdiccionales y evitar que las controversias se reabran definitivamente con perjuicio de la seguridad jurídica de las personas y del orden social del Estado (...). Si la función jurisdiccional busca el fin (...) de dirimir en autoridad los conflictos que suscita la actividad de los particulares o de los funcionarios de la administración, es claro que aquel objeto no se alcanza sino mediante la desaparición de la materia contenciosa –el litigio– que es un fenómeno anormal dentro de la organización jurídica de la sociedad. De ahí que decida la cuestión conflictiva con la plenitud de las formalidades procedimentales y el ejercicio de los recursos establecidos por la ley, con el propósito de garantizar la mayor certeza en las determinaciones de los jueces, se repite que la manifestación de voluntad de éstos en el ejercicio de la competencia que el derecho positivo del Estado le ha conferido es la verdad misma y como tal lleva en sí la fuerza legal necesaria para imponerse obligatoriamente (...).”

De modo tal que, agotados los trámites procesales y dilucidada la contención mediante el empleo de los medios de impugnación, ordinarios o extraordinarios,

“No puede provocarse de nuevo la competencia jurisdiccional pretendiendo un nuevo fallo porque ello equivaldría a prolongar indefinidamente la subsistencia de la cuestión litigiosa y a

⁵ Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia STC 18789 del 2017

destruir el carácter de certeza que comporta el contenido de las providencias judiciales”.

2.1. La Sala, con venero antes en el artículo 474 del Código Judicial y luego en el 332 del Código de Procedimiento Civil, tiene dicho que el aludido fenómeno se estructura exactamente con los tres mismos elementos que señalaron los juristas y legisladores romanos, a saber: *eadem res* (objeto), *eadem causa petendi* (causa), *eadem conditio personarum* (partes), presupuestos que traducidos literalmente forman la primera sección del artículo 303 de la Ley de Enjuiciamiento Civil vigente, a cuyo tenor:

“La sentencia ejecutoriada proferida en proceso contencioso tiene fuerza de cosa juzgada siempre que el nuevo proceso verse sobre el mismo objeto, se funde en la misma causa que el anterior y entre ambos procesos haya identidad jurídica de partes (...)”

Los dos primeros, vale decir, el objeto y la causa, configuran, bien es sabido, los límites objetivos de la *res iudicata*; el último, el subjetivo, la semejanza de partes.

2.2. En términos generales, el objeto de la demanda consiste en el bien corporal o incorporal que se requiere, o sea en las prestaciones o declaraciones que se reclaman de la justicia, es el objeto de la pretensión. Recientemente se ha decantado para afirmar, debe ser tanto inmediato (derecho reclamado) como mediato (bien de la vida perseguido o interés cuya tutela se exige). Por tanto, para escrutarla como primer elemento de la cosa juzgada, se contrasta esencialmente, el *petitum* de las demandas, de las acusaciones o de las querellas.

En el ámbito de la cosa juzgada, cuando la ley habla de identidad de objeto, indica que en el nuevo proceso se controvierta sobre el equivalente bien jurídico disputado en el litigio anterior. Por consiguiente, y en relación con el *quid*, responde al interrogante de sobre qué se litiga.

La coincidencia, en torno a esta cuestión, debe buscarse principalmente en el ruego genitor, en el conjunto y en el contenido real de los hechos propuestos como generadores de situaciones jurídicas concretas comparando el libelo o causa inicial, con la nueva demanda y cuya protección se solicita del Estado.

El criterio cardinal para determinar la configuración de la *eadem res*, en forma sostenida e invariable lo ha precisado esta Corte, se cifra en lo siguiente:

“Siempre que por razón de la diferencia de magnitud entre el objeto juzgado y el del nuevo pleito se haga oscura la identidad de ambos, ésta se averigua por medio del siguiente análisis: si el juez al estatuir sobre el objeto de la demanda, contradice una decisión anterior, estimando un derecho negado o desestimando un derecho afirmado por la decisión procedente, se realiza la identidad de objetos. No así en el caso contrario, ósea cuando el resultado del análisis dicho es negativo”.

2.3. Por causa, de antaño tiene decantado la Corporación, debe entenderse el hecho jurídico que sirve de fundamento a las súplicas, vale decir, la situación que el actor hace valer en su demanda como cimiento de la acción, distinto por supuesto de ésta, porque de un solo y mismo sustrato fáctico pueden derivar varias acciones; es, igualmente, la “(...) narración del libelo, la relación del caso que ha originado los derechos y dado motivo a la reclamación en justicia”.

El hecho jurídico es equivalente, se ha puntualizado, cuando en el nuevo juicio se aduce el mismo elemento fáctico específico ya invocado en el anterior.

La identificación de la causa petendi, al igual que del objeto, debe investigarse en el fundamento de los juicios, y responde, a diferencia de éste, a la cuestión de por qué se litiga, con apoyo en qué, al soporte del petitum.

De este modo, y en la misma línea, importa precisar, reiterando lo ya dicho por la Corte en fallo calendado el 30 de junio de 1980, en el sentido de que no se desnaturaliza el factor eadem causa petendi por la llana razón de que se introduzcan variaciones accidentales, o porque se enuncien diferentes fundamentos de derecho.

La mentada sentencia, seguidamente, enlista una serie de situaciones concretas en las cuales, en esta materia, se predica la ausencia de semejanza de causas, ligadas, por una parte, a fenómenos, cuando se varían sustancialmente los supuestos fácticos de la acción; y por la otra, a los eventos en los cuales aparecen nuevos hechos.

Acaece lo primero cuando, por vía de ejemplo, “(...) el demandante en el primer litigio, el cual pierde, reivindica un bien con fundamento en que su propiedad la deriva de una donación, y en el segundo reivindica el mismo bien, respecto de la misma parte, con respaldo en que su adquisición la deriva de un contrato de compraventa” .

O cuando “en un juicio de nulidad de un contrato por error sucumbe el demandante, podrá demandar de nuevo la nulidad por otro vicio del consentimiento, como la violencia o dolo”.

Ocurre lo segundo, continúa la aludida decisión, en los eventos en los cuales aparezcan circunstancias fundamentales sobrevinientes, ocurridas con posterioridad al primer litigio, puesto que el segundo proceso resulta apoyado sobre una razón no debatida en el anterior, "(...) máxime que por tratarse de presupuestos de hecho de ocurrencia posterior, no podían ser materia del primer proceso."

Entonces, cuando quiera que la demanda, del segundo pleito funde su pretensión en hechos cuya ocurrencia histórica es posterior, a la del litigio inicial, no puede presentarse la identidad de causa, y consecuentemente, no se encuentra el titular del derecho que lo reclama en el segundo juicio, en las condiciones para predicarle la cosa juzgada.

2.4. La identidad de partes, finalmente, se concreta no en la equivalencia física, sino jurídica de los sujetos vinculados al pleito; su fundamento racional consiste, en esencia, en el principio de relatividad de las sentencias, positivizado en el artículo 17 del Código Civil, según el cual, y en línea de principio, la fuerza obligatoria de un fallo judicial se limita a las personas que han intervenido en el proceso en el cual se profirió." (Énfasis añadido)

Teniendo en cuenta lo anterior, es claro que para verificar si se configura la existencia del fenómeno de la cosa juzgada debemos establecer, si los litigios versaron sobre el mismo objeto, la misma causa y hay identidad jurídica de las partes, de donde, el objeto, en términos generales, señala que *“el objeto de la demanda consiste en el bien corporal o incorporeal⁷ que se requiere, o sea en las prestaciones o declaraciones que se reclaman de la justicia⁸, es el objeto de la pretensión⁹. Recientemente se ha decantado para afirmar, debe ser tanto inmediato (derecho reclamado) como mediato (bien de la vida perseguido o interés cuya tutela se exige)¹⁰. Por ello, para escrutarla como primer elemento de la cosa juzgada, se*

⁶ Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil STC11146-2019 Radicado No. 11001-02-03-000-2019-02595-00 de 21 de agosto de 2019

⁷ Las nociones de bienes «corporales» o «incorporales», en materia de «objeto» de la demanda, fue incorporada, en el léxico de la Corte, mediante fallo de 24 en. 1983. Hoy es de frecuente utilización en la doctrina jurisprudencial, como puede verse en los fallos del 30 oct. 2002, 12 ag. 2003, 5 jul. 2005, 12 jun. 2008, 19 sep. 2009, 16 nov. 2010 y 7 nov. 2013.

⁸ CSJ SC, 9 may. 1952.

⁹ CSJ SC, 30 oct. 2002. Reiterada, entre muchas otras, en fallo de 7 nov. 2013.

¹⁰ CSJ SC, 26 feb. 2001.

contrasta esencialmente, el *petitum* de las demandas, de las acusaciones o de las querellas. En el ámbito de la cosa juzgada, cuando la ley habla de identidad de objeto, indica que en el nuevo proceso se controvierta sobre el equivalente bien jurídico disputado en el litigio anterior¹¹. Por consiguiente, y en relación con el *quid*, responde al interrogante de **sobre qué se litiga**¹². La coincidencia, en torno a esta cuestión, debe buscarse principalmente en el ruego genitor, en el conjunto y en el contenido real de los hechos propuestos como generadores de situaciones jurídicas concretas comparando el libelo o causa inicial, con la nueva demanda y cuya protección se solicita del Estado¹³. El criterio cardinal para determinar la configuración de la *eadem res*, en forma sostenida e invariable lo ha precisado esta Corte, se cifra en lo siguiente: “Siempre que por razón de la diferencia de magnitud entre el objeto juzgado y el del nuevo pleito se haga oscura la identidad de ambos, ésta se averigua por medio del siguiente análisis: si el juez al estatuir sobre el objeto de la demanda, contradice una decisión anterior, estimando un derecho negado o desestimando un derecho afirmado por la decisión precedente, se realiza la identidad de objetos. No así en el caso contrario, ósea cuando el resultado del análisis dicho es negativo”¹⁴,

Teniendo en cuenta la prueba ordenada de oficio, por medio de la cual se allegó copia de la sentencia de segunda instancia, en firme, proferida por esta misma Corporación, con radicado 25307-31-03-002-2019-00059-01, donde se solicitaba la impugnación de actos de asamblea, promovido por Juana María Sánchez Rubio contra el Condominio Campestre El Peñón, con el fin de pedir la **“nulidad o invalidez de la decisión tomada en la asamblea general extraordinaria de propietarios del condominio Campestre El Peñón, celebrada el 26 de enero de 2019, por haberse convocado contrariando la ley y porque además no se alcanzó el cuórum calificado y exigido para tomar la decisión -**

¹¹ CSJ SC, 30 jun. 1980.

¹² CSJ SC, 24 en. 1983, 20 ag. 1985, 26 feb. 2001, 12 ag. 2003, 15 nov. 2005, 10 jun. 2008, 19 sep. 2009, 16 dic. 2010.

¹³ CSJ SC, 24 en. 1983.

¹⁴ CSJ SC, 27 oct. 1938. Reiterada el 12 agt. 2003, 5 jul. 2005 y 16 oct. 2010.

70%", en tanto que, en el presente proceso se pretende "... *declare la nulidad de las decisiones tomadas en la asamblea extraordinaria de la copropiedad contenidas en el acta No. 81 del Condominio Campestre El Peñón P.H., la cual se efectuó el día 26 del mes de enero del año 2019, por todos los aspectos relacionados en los hechos, pues no se cumplió con lo dispuesto en los artículos 64, 66, 72 entre otros del Reglamento de Propiedad Horizontal del Condominio Campestre El Peñón P.H.*", surge con total claridad que el objeto disputado en ambos litigios es idéntico.

Respecto a la causa, que corresponde al hecho jurídico que ¹⁵"sirve de fundamento a las súplicas¹⁶, vale decir, la situación que el actor hace valer en su demanda como cimiento de la acción¹⁷, distinto por supuesto de ésta, porque de un solo y mismo sustrato fáctico pueden derivar varias acciones¹⁸; es, igualmente, la "(...) narración del libelo, la relación del caso que ha originado los derechos y dado motivo a la reclamación en justicia"¹⁹. El hecho jurídico es equivalente, se ha puntualizado, cuando en el nuevo juicio se aduce el mismo elemento fáctico específico ya invocado en el anterior²⁰. La identificación de la causa petendi, al igual que del objeto, debe investigarse en el ruego introductorio, fundamento de los juicios²¹, y responde, a diferencia de éste, a la cuestión de por qué se litiga²², con apoyo en qué, al soporte del petitum (...) "²³, la propietaria del inmueble distinguido con el número 291 del segundo sector que pretendió en el proceso ya decidido, se decretara la nulidad de la decisión tomada en la asamblea general extraordinaria de propietarios del Condominio Campestre "El Peñón", celebrada el 26 de enero

¹⁵ Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil STC11146-2019 Radicado No. 11001-02-03-000-2019-02595-00 de 21 de agosto de 2019.

¹⁶ CSJ SC, 27 sep. 1945. En igual sentido: CSJ SC, 26 feb. y 24 jul. 2001, 12 ag. 2003, 5 jul. 2005, 10 jun. 2008 y 7 nov. 2013.

¹⁷ CSJ SC, 8 feb. 2016.

¹⁸ CSJ SC, 27 sep. 1945.

¹⁹ CSJ SC, 24 feb. 1948.

²⁰ CSJ SC, 9 may. 1952.

²¹ CSJ SC, 31 mar. 1955 y 24 en. 1983.

²² CSJ SC, 20 ag. 1985, 26 feb. 2001, 12 ag. 2003, 15 nov. 2005, 10 jun. 2008, 19 sep. 2009 y 16 dic. 2010.

²³ CSJ STC9221-2019, 15 jul., rad. 2019-02101-00

de 2019 bajo el argumento de que *“no queda duda de que la alternativa ventilada en la asamblea general del condominio y que resultó aprobada contenía una proposición de autorización para la adjudicación de bienes inmuebles (por donde transcurriría la vía y se establecerían los demás elementos del acceso alterno), de donde se tiene que esa decisión puntual, por el objeto que abarcó, debía ser tomada por la mayoría calificada y excepcional que se establece en los artículos 46 de la Ley 675 de 2001 y 72 del reglamento de la copropiedad -70% de los coeficientes de propiedad-, viéndose así que la aprobación que se obtuvo con el 48.080% de cuórum no resulto apta... por lo que no se puede afirmar entonces que se está atacando una decisión unánime de toda la asamblea de copropietarios, como para pensar que debe ser respetada su voluntad por encima de los cánones legales”* fue acogida íntegramente su demanda; en tanto que, en el proceso que ocupa nuestra atención se pretende la nulidad de las decisiones tomadas en la asamblea extraordinaria de la copropiedad contenidas en el acta No. 81, por no cumplir con los artículos 64, 66, 72 del reglamento de propiedad horizontal del Condominio Campestre El Peñón P.H. y los artículos 39, 46, 47 entre otros de la Ley 675 de 2001 *“en el sentido que se convocó como si se tratara de una necesidad imprevista o urgente, lo cual no es verdad, dado que el tema se viene tratando en diferentes asambleas de propietarios desde el año 2005 y como consta en las actas...”* además *“debe ser aprobado por una mayoría calificada o sea un porcentaje superior al 70% de los coeficientes existentes en la copropiedad...”*, encontramos que, habiendo sido resuelto el primer litigio planteado sobre el mismo hecho jurídico, con la nulidad de las decisiones tomadas en la asamblea extraordinaria de la Copropiedad celebra el 26 de enero de 2019, en esta oportunidad, se busca el mismo resultado, de una situación que ya fue definida por la autoridad judicial y confirmada por esta Corporación el 27 de julio de 2020.

Finalmente, respecto a las partes, si bien es cierto que la identidad como personas de los accionantes en ambos procesos no es la misma, no podemos perder de vista que su legitimidad para entablar la acción se deriva de su condición de propietarios, lo que si coincide en ambos litigios, llevándonos a tener una identidad jurídica, cuyas resultas del primer proceso ya definido se les extiende a todos los co-propietarios y al demandado es el Condominio Campestre El Peñón.

Así las cosas, se encuentran presentes los elementos para que se configure la cosa juzgada, lo cual debe ser declarada de oficio, así no se haya propuesto excepción en ese sentido, como ha previsto la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia de la siguiente forma:

24“Conforme las previsiones del artículo 332 del Código de Procedimiento Civil –hoy artículo 303 del C.G.P.- «la sentencia ejecutoriada proferida en proceso contencioso tiene fuerza de cosa juzgada, siempre que el nuevo proceso verse sobre el mismo objeto, se funde en la misma causa que el anterior, y que entre ambos procesos haya identidad jurídica de partes...», de tal manera que habrá lugar a declarar su existencia, aun de oficio, en los eventos en que contrastado el nuevo pleito con el anterior, éste versa sobre el mismo objeto, se fundamenta en idéntica causa y coinciden jurídicamente los sujetos enfrentados en la causa pretérita.

En ese orden, establecida dicha triple identidad de manera total la jurisdicción del Estado se debe tener por agotada y, por tanto, nada tendría que decir en relación con el asunto planteado, mientras que si resulta parcial tal restricción quedaría ceñida a los aspectos auscultados, desarrollados y definidos en la providencia anterior.

No puede olvidarse que este instituto tiene como finalidad esencial, proteger la inmutabilidad de los fallos judiciales, al dotarlos de seguridad y estabilidad jurídicas, evitando así que se promuevan juicios de manera indefinida sobre el mismo asunto, que pudieran originar decisiones contradictorias.

²⁴ Sentencia SC 21824 de 2017

Ese ejercicio de confrontación se debe realizar examinando cuidadosamente los antecedentes del caso y el contenido argumentativo que justifica la decisión previa, en la medida que, aun cuando por regla general la definición del asunto se ve reflejada en la parte resolutive, en no pocas ocasiones también emerge de su parte considerativa" (Énfasis añadido).

En efecto, sin que se pueda desconocerse el resultado del primer proceso, donde la pretensión era la misma, en cuya parte resolutive de la decisión de segunda instancia, confirmó la de primera instancia que invalidó la decisión de la asamblea de 26 de enero de 2019, existe cosa juzgada frente al presente proceso, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 282 del C.G.P., excepción que debe declararse oficiosamente, lo que conlleva a **revocar** la sentencia de primera instancia y en su lugar, declarar el rechazo de todas las pretensiones de la demanda, sin que sea pertinente estudiar los motivos de apelación que fueron formulados por el demandado.

6. DECISIÓN

En consecuencia, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, en Sala de Decisión Civil y Familia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: REVOCAR la sentencia proferida el 24 de septiembre de 2019 por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Girardot, por medio de la cual fueron acogidas las pretensiones del proceso de impugnación de actos de asamblea.

SEGUNDO: NEGAR las pretensiones de la demanda, por cuanto, de oficio se encontró probada la excepción de mérito de cosa juzgada, con fundamento en lo señalado en el cuerpo motivo de esta providencia.

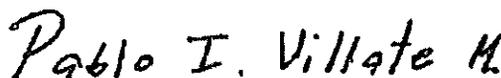
TERCERO: SIN CONDENA en costas

CUARTO: Oportunamente por Secretaría, devolver el expediente al juzgado de origen

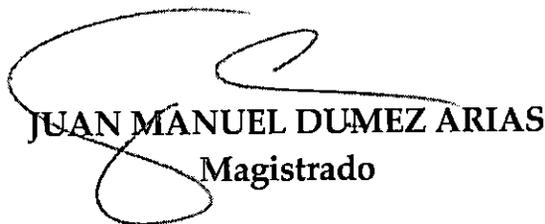
NOTIFICAR Y CUMPLIR



ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ
Magistrado



PABLO IGNACIO VILLATE MONROY
Magistrado



JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS
Magistrado