

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

MAGISTRADO PONENTE	: PABLO IGNACIO VILLATE MONROY
CLASE PROCESO	: IMPUGNACIÓN DE ACTOS
DEMANDANTES	: ALFONSO BARRANTES PEDRAZA Y OTROS
DEMANDADO	: CONDOMINIO CAMPESTRE LAS PIRÁMIDES
RADICACIÓN	: 25290-31-03-001-2019-00243-01
APROBADO	: ACTA No. 1 DE 28 DE ENERO DE 2021
DECISIÓN	: REVOCA SENTENCIA

Bogotá D. C., cinco de febrero de dos mil veintiuno.

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto Legislativo No. 806 de 2020, procede el Tribunal a decidir el recurso de apelación formulado por la parte demandante a través de su apoderada, en contra de la sentencia proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Fusagasugá, el día 11 de marzo de 2020, que negó las pretensiones de la demanda.

I. ANTECEDENTES:

Los señores ALFONSO BARRANTES PEDRAZA, VÍCTOR MANUEL PÁEZ GUERRA, LIGIA MIREYA LUENGAS RUIZ, ROSA MARÍA ROMERO FAJARDO, LIGIA REYES ESPINOSA, DORA ELIZABETH LOZANO QUINCHE, MARÍA DEL SOCORRO ARISTIZABAL CASTAÑO, NICOLÁS EFRAIM ARISTIZABAL GIRALDO, MANUEL FRANCISCO SANTOS KERGUELEN y JOSÉ ROMUALDO PÁEZ GARCÍA a través de apoderado judicial, presentaron demanda de IMPUGNACIÓN DE ACTOS en contra del CONDOMINIO CAMPESTRE LAS

PIRÁMIDES, a fin de obtener sentencia que haga tránsito a cosa juzgada, en la que se acceda a las siguientes **PRETENSIONES PRINCIPALES** (Fls. 139 y 140 C-1):

1. Que se declare la nulidad de la decisión tomada por la asamblea general de propietarios en el punto 11 APROBACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL del Acta No.47 del 30 de marzo de 2019, por cuanto es ilegal, toda vez que contraría lo señalado en el numeral 5 del artículo 49 del reglamento de propiedad horizontal y el numeral 5 del artículo 46 de la Ley 675 de 2001, al no haber sido aprobada con el voto favorable del 70% de los coeficientes que integran el condominio.
2. Que se declare la nulidad de la decisión tomada por la asamblea general de propietarios en el punto 13.3.2. FUENTES DE FINANCIACIÓN PARA LA INVERSIÓN del Acta No.47 del 30 de marzo de 2019, con la cual deciden enajenar dos lotes de la copropiedad para gastar los dineros de esas ventas y de los recursos recuperados de cartera en proyectos de inversión, sumas que se constituyen como expensas comunes, lo anterior por cuanto es ilegal, toda vez que es contrario a lo señalado en el numeral 3 del artículo 49 del reglamento de propiedad horizontal y el numeral 3 del artículo 46 de la Ley 675 de 2001, al no haber sido aprobada con el voto favorable del 70% de los coeficientes que integran el condominio.
3. Que en razón a lo anterior se decrete la impugnación parcial del acta No.47 de asamblea general de copropietarios realizada el 30 de marzo del año 2019 del Condominio Campestre Las Pirámides, declarando la nulidad de las decisiones tomadas en el punto 11 APROBACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL y en el punto 13.3.2. FUENTES DE FINANCIACIÓN PARA LA INVERSIÓN.
4. Y en consecuencia se ordene a la demandada a no realizar ninguna reforma al reglamento de propiedad horizontal, dejando en vigencia la escritura pública No. 3.143 de la Notaría Primera de Fusagasugá de fecha 5 de diciembre de 2008, actual reglamento de la copropiedad.
5. Se ordene a la demandada cancelar y detener la venta de los dos lotes de propiedad del condominio, y la ejecución los proyectos en los que se pretendía gastar estas expensas comunes de la copropiedad.
6. Se ordene a la demandada no gastar los dineros que se recuperen por concepto de cartera en los proyectos de inversión, hasta tanto no

se apruebe con mayoría calificada el destino que se le dará a estos recursos, para lo cual deberá convocarse a los copropietarios a asamblea extraordinaria.

PRETENSIONES SUBSIDIARIAS:

1. Se declare nula la escritura mediante la cual se modificó el reglamento de propiedad horizontal del Condominio Campestre las Pirámides, debiendo quedar vigente y sin reformas la escritura pública No. 3.143 de la Notaría Primera de Fusagasugá de fecha 5 de diciembre de 2008, actual reglamento de propiedad horizontal del condominio.
2. Se ordene a la demandada a no gastar los dineros de las ventas de los dos lotes del condominio y de los recursos recuperados de cartera en los proyectos de inversión señalados en la asamblea general de copropietarios, ni en ningún otro tipo de asunto, hasta tanto no se apruebe con mayoría calificada el destino que se le darán a estos dineros.
3. Se ordene a la demandada a restituir los dineros que se hubiesen recibidos por concepto de la venta de los lotes y de la recuperación de la cartera, que ya se hubiesen gastado en los proyectos presentados en la asamblea o en cualquier otra obra o proyecto.

HECHOS:

Como hechos que fundamentan las súplicas de la demanda, se narraron los que a continuación se sintetizan:

1. El 30 de marzo de 2019 se realizó asamblea general ordinaria de propietarios del del Condominio Campestre las Pirámides; iniciada la asamblea se procedió a la verificación del quorum que inicialmente por medio de voto electrónico arrojó un 67.6% de coeficientes presentes y se procedió a iniciar con el orden del día, hasta llegar al punto 11 "APROBACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL"; hecha la votación, el presidente de la asamblea indicó que quedó aprobada la actualización del reglamento con más del 70% del quorum asistente.

2. El señor Alejandro Páez propietario de la casa 4 de la manzana 9 advirtió que se necesita contar con mayoría calificada para votar frente a la propuesta de modificar el reglamento de propiedad horizontal, pues se requiere el 70% de los coeficientes de la totalidad de la copropiedad; en igual sentido se pronunció el señor Augusto Bahamón propietario de la casa 4 de la manzana 22, a lo cual se hace caso omiso por parte del presidente de la asamblea.
3. En el punto 13.3.1 “proyectos” se planteó la idea de enajenar dos lotes y hacer la recuperación de la cartera para ejecutar los proyectos de inversión, sumas que se constituyen como expensas comunes, razón por la cual se solicitó se realizara votación para la aprobación de la venta de los lotes; se señaló que había en total 4 lotes para la venta, y se dispondría de los recursos de los 2 lotes que se vendieran primero, sin individualizar o determinar cuáles serían y bajo qué garantías se haría la venta.
4. En el acta se señaló que los lotes son de propiedad del condominio pues fueron recibidos en dación en pago por parte de Asucol por deuda que tenían por cuotas de administración.
5. Es claro que las dos decisiones tomadas por la asamblea general de copropietarios del 30 de marzo de 2019 son violatorias de la normatividad vigente numerales 3 y 5 del artículo 46 Ley 675 de 2001 por cuanto ninguna de las cuenta con voto favorable del 70% de los coeficientes que integran la copropiedad.

TRÁMITE PROCESAL:

Subsanada la demanda fue admitida por auto de 18 de julio de 2019 (Fl. 141) y de ella se ordenó dar traslado al CONDOMINIO CAMPESTRE LAS PIRÁMIDES, quien una vez notificado a través de apoderado judicial contestó la demanda, oponiéndose a sus pretensiones, sin formular excepciones de mérito.

Trabada de esta forma la relación jurídica-procesal, se fijó fecha de audiencia y finalmente se profirió sentencia.

II. LA SENTENCIA APELADA:

El señor Juez de primera instancia, consideró que los demandantes no están legitimados para impugnar la decisión o las decisiones objeto de controversia, pues no acreditaron su calidad de administradores, revisores fiscales o propietarios de bienes privados, que según lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 675 de 2001 son las personas legitimadas para impugnar las decisiones tomadas por la asamblea de copropietarios; que los demandantes se atribuyeron la calidad de propietarios pero no allegaron la prueba de dicha calidad, es decir, la escritura pública mediante la cual adquirieron el dominio de los bienes privados con la constancia de registro en la oficina de registro de instrumentos públicos, lo anterior, conforme a lo dispuesto en el artículo 12 del Decreto 960 de 1970 y artículo 1760 del Código Civil; que la propiedad se acredita mediante la escritura pública y mediante la constancia de registro de la oficina de registro de instrumentos públicos de Fusagasugá, documentos que en este caso no allegaron ninguno de los demandantes. Por lo anterior, negó las pretensiones de la demanda.

III. EL RECURSO DE APELACIÓN:

Inconforme con lo decidido, la parte demandante por conducto de su apoderada formuló recurso de apelación alegando que esta más que acreditada la legitimación en la causa por activa, pues al momento de presentar la demanda se allegaron los certificados de libertad y tradición que dan cuenta del derecho real de dominio en cabeza de los demandantes respecto de bienes inmuebles que hacen parte de la copropiedad; que no puede el señor Juez a quo imponer una carga desproporcionada y a demás ineficaz a los demandantes dejando de resolver el asunto de fondo con el único argumento de que no se acreditó la calidad de propietarios por no aportar la escritura pública por medio de la cual los

demandantes adquirieron la propiedad, pues tal requerimiento no es dable en asuntos como el que nos ocupa; que se informó al señor Juez a quo que en asamblea extraordinaria del 13 de octubre de 2019 se decidió modificar la decisión del punto 13.3.2. FUENTES DE FINANCIACIÓN PARA LA INVERSIÓN; que el juzgador no valoró de manera correcta y completa las pruebas documentales de las que se concluye que las decisiones tomadas en la asamblea del 30 de marzo de 2019 fueron adoptadas en manifiesta violación de la ley y el reglamento de propiedad horizontal del condominio.

Por lo anterior, solicita se declare que los actores están en capacidad de impugnar parcialmente el acta de asamblea general ordinaria de copropietarios del Condominio Campestre Las Pirámides llevada a cabo el día 30 de marzo de 2019; y que el ad quem resuelva de fondo el presente asunto y en consecuencia declare probados los hechos de la demanda y se decida favorablemente las pretensiones de los demandantes, declarando la nulidad parcial del acta en cuanto al punto 11 APROBACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL y que existe sustracción de materia por hecho superado frente al punto 13.3.2 FUENTES DE FINANCIACIÓN PARA LA INVERSIÓN.

IV. CONSIDERACIONES:

PRESUPUESTOS PROCESALES:

Se consideran como tales aquellos requisitos necesarios para la regular formación y el perfecto desarrollo del proceso para que éste pueda ser decidido de fondo ya sea acogiendo o denegando las pretensiones del actor, pues ante la ausencia de alguno de dichos presupuestos debe el juez pronunciarse con fallo inhibitorio.

La revisión procesal pone de manifiesto la cabal concurrencia de tales requisitos, pues no hay duda en torno a la competencia del fallador de primera instancia; se reúnen en el libelo todas las exigencias para esta clase de demandas; existe así mismo capacidad para ser parte y capacidad procesal.

Cabe destacar además, que el trámite que se dio al proceso es el adecuado y no se vislumbra en el plenario causal de nulidad que invalide lo actuado, y se acataron los preceptos de ley en todas las actuaciones surtidas en el proceso.

CASO CONCRETO:

Se ejerce en este caso, la acción de impugnación de actos de asamblea, prevista por el artículo 382 del Código de General del Proceso, encaminada a que se declare la nulidad parcial de la asamblea general ordinaria de propietarios del Condominio Campestre Las Pirámides llevada a cabo el día 30 de marzo de 2019, valga decir, el punto 11 APROBACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL y el punto 13.3.2. FUENTES DE FINANCIACIÓN PARA LA INVERSIÓN, por cuanto para la aprobación de tales decisiones requieren del 70% de la totalidad de los coeficientes de toda la propiedad.

En la sentencia motivo de apelación, el señor Juez a quo negó las pretensiones estimando que los actores no contaban con legitimación en la causa ya que no acreditaron su calidad de administradores, revisores fiscales o propietarios de bienes privados que forman parte de la copropiedad, por cuanto la propiedad se acredita mediante la correspondiente escritura pública, junto con la constancia de su registro de la oficina de registro de instrumentos públicos, documentos que en este caso no allegó ninguno de los demandantes.

La parte demandante apela la sentencia indicando con la demanda se allegaron los certificados de libertad y tradición que dan cuenta del derecho real de dominio en cabeza de los demandantes respecto de bienes inmuebles que hacen

parte de la copropiedad; que se informó al señor Juez a quo que en asamblea extraordinaria del 13 de octubre de 2019 se decidió modificar la decisión del punto 13.3.2. FUENTES DE FINANCIACIÓN PARA LA INVERSIÓN; que el juzgador no valoró de manera correcta y completa las pruebas documentales que dan cuenta de la violación de la ley y el reglamento de propiedad horizontal del condominio, solicita se declare que los actores están legitimados en la causa y que el ad quem resuelva de fondo y decida favorablemente las pretensiones de los demandantes, declarando la nulidad parcial del acta en cuanto al punto 11 APROBACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL y por sustracción de materia por hecho superado frente al punto 13.3.2 FUENTES DE FINANCIACIÓN PARA LA INVERSIÓN.

Siendo estos los argumentos de la apelante, procede la Sala a resolverlos en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 328 C.G.P.

Sea lo primero precisar, que si bien la apoderada de los demandantes en el recurso de apelación indica que los apelantes informaron al señor Juez a quo que en asamblea extraordinaria del 13 de octubre de 2019 se modificó el punto 13.3.2 FUENTES DE FINANCIACIÓN PARA LA INVERSIÓN, y que existe sustracción de materia por hecho superado frente al citado punto; encuentra la Sala que pese a que los demandantes informaron al señor Juez de primera instancia que en asamblea extraordinaria del 13 de octubre de 2019 revocaron la decisión adoptada en el punto 13.3.2 FUENTES DE FINANCIACIÓN PARA LA INVERSIÓN de la asamblea llevada a cabo el día 30 de marzo de 2019 (Fls. 386 a 389 C-1); no se puede perder de vista que la nulidad del punto 13.3.2 FUENTES DE FINANCIACIÓN PARA LA INVERSIÓN de la asamblea llevada a cabo el día 30 de marzo de 2019 es una pretensión de la demanda, por lo que tal pretensión será resuelta por la Sala.

Dicho lo anterior, se tiene que el recurso de apelación se concreta a la legitimación en la causa de los actores para impugnar parcialmente la asamblea general ordinaria de propietarios del Condominio Campestre Las Pirámides llevada a cabo el día 30 de marzo de 2019, y en la ilegalidad de la aprobación del punto 11 APROBACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, así como del punto 13.3.2 FUENTES DE FINANCIACIÓN PARA LA INVERSIÓN, de la asamblea llevada a cabo el día 30 de marzo de 2019.

Visto lo anterior, empieza la Sala por definir la legitimación en la causa de los actores para impugnar parcialmente la asamblea general ordinaria de propietarios del Condominio Campestre las Pirámides llevada a cabo el día 30 de marzo de 2019, y frente a ello encuentra la Sala que los actores ALFONSO BARRANTES PEDRAZA, VÍCTOR MANUEL PÁEZ GUERRA, LIGIA MIREYA LUENGAS RUIZ, ROSA MARÍA ROMERO FAJARDO, LIGIA REYES ESPINOSA, DORA ELIZABETH LOZANO QUINCHE, MARÍA DEL SOCORRO ARISTIZABAL CASTAÑO, NICOLÁS EFRAIM ARISTIZABAL GIRALDO y JOSÉ ROMUALDO PÁEZ GARCÍA, acreditaron ser propietarios de bienes inmuebles que forman parte del Condominio Campestre las Pirámides, ya que aportaron los folios de matrícula que dan cuenta de ello (Fls. 23 a 25, 36 a 39, 11, 12, 19, 20, 23 a 25, 8, 9, 3, 4, 27 a 30, 32 y 33 C-1), documento suficiente que los habilita para impetrar la demanda de impugnación de actos de asamblea, pues en este proceso no se discute la propiedad de dichos bienes.

Al respecto la Corte Constitucional en sentencia de unificación SU-454 de 25 de agosto de 2016, con ponencia de la Magistrada Dra. GLORIA STELLA ORTIZ DELGADO, expuso:

“Así las cosas, en asuntos como el de la referencia, en el que no se discute el derecho de dominio, el certificado de libertad y tradición

de un bien inmueble constituye prueba suficiente de la calidad de propietario de quien lo invoca judicialmente.

47. En consecuencia, la Sala precisa que la exigencia de la acreditación del título y el modo para probar judicialmente el derecho de propiedad de bienes inmuebles en la acción de reparación directa en donde no existe debate litigioso sobre el dominio de un bien inmueble, constituye un defecto procedimental por exceso ritual manifiesto interrelacionado con defecto fáctico porque: i) el requerimiento se hace por parte de la autoridad judicial dentro de un proceso en el que su objeto no es la existencia, validez o eficacia del título en sí mismo, es decir, no se discute la propiedad del bien inmueble sino que la controversia gravita en otros aspectos, como serían pretensiones de tipo indemnizatorias; de tal suerte que ii) **el certificado de libertad y tradición expedido por el Registrador de la Oficina de Instrumentos Públicos, es suficiente para demostrar el derecho de dominio del predio**, puesto que allí se encuentra inscrito el título, el cual ha sido sometido a una calificación jurídica por parte de dicho funcionario.

48. Conforme a lo expuesto, la exigencia del despacho judicial accionado en el sentido de que el demandante, no obstante haber aportado el certificado de tradición y libertad y de no haberse discutido nunca su condición de propietario, debió probar el título de adquisición del derecho de dominio, que en este particular caso lo constituía una providencia del Juzgado 1 Civil del Circuito de Zipaquirá, sin considerar que existía constancia de su registro en la correspondiente oficina de Registro de Instrumentos Públicos, que daba cuenta de su existencia jurídica, debido al estudio que del mismo realizó el Registrador para ordenar su inscripción, configuró un defecto procedimental por exceso ritual manifiesto en materia probatoria interrelacionado con defecto fáctico, puesto que estableció un requisito demostrativo desproporcionado que implicó el sacrificio de su derecho fundamental de acceso a la administración de justicia, pues su derecho de propiedad se encontraba acreditado." (Resalta la Sala)

Conforme a la anterior nota jurisprudencial, resulta claro que cuando no se discute la propiedad del bien inmueble sino que la controversia gravita sobre otros aspectos, es suficiente el certificado de libertad y tradición expedido por el registrador de la oficina de instrumentos públicos correspondiente, para demostrar el derecho de dominio del predio, por lo que concluye la Sala que para el presente caso, donde no se discute la propiedad de los inmuebles de los demandantes, sí

se acreditó su legitimación en la causa para demandar la nulidad parcial de la asamblea general ordinaria de propietarios del Condominio Campestre Las Pirámides, llevada a cabo el día 30 de marzo de 2019.

Cabe precisar, que el demandante MANUEL FRANCISCO SANTOS KERQUELEN no allegó al plenario certificado de libertad y tradición expedido por el Registrador de la Oficina de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, donde conste que es propietario de algún inmueble que haga parte del del Condominio Campestre Las Pirámides por lo que sería el único demandante que no cuenta con legitimación en la causa.

Superado el tema de legitimación en la causa de los actores, se ocupa la Sala de analizar si la decisión del punto 11 APROBACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL de la asamblea llevada a cabo el día 30 de marzo de 2019, fue tomada con apego a la Ley 675 de 2001 y a los estatutos de la copropiedad.

En la demanda génesis de este litigio, se alegan como hechos constitutivos de la nulidad que se invoca, que para este tipo de decisiones, valga decir, APROBACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL y FUENTES DE FINANCIACIÓN PARA LA INVERSIÓN (venta de lotes de la copropiedad) se requiere la mayoría del 70% del coeficiente total de la copropiedad y no de los asistentes a la asamblea, como lo advirtieron algunos copropietarios al momento de hacerse la votación.

Al respecto observa la Sala que en la asamblea llevada a cabo el día 30 de marzo de 2019 por los copropietarios del Condominio Campestre Las Pirámides según acta de la misma fecha en el punto 11 APROBACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL se indicó (Fl. 51 vto. C-1):

"PUNTO 11 APROBACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Presidente de la Asamblea: En este tema no se va a dar la palabra, ha sido suficientemente sustentado durante toda la tarde, sólo hace estos comentarios. Primero, es un reglamento que viene del 2008 hace 11 años. Lo segundo, este reglamento está propuesto desde el año pasado, no fue aprobada por falta de claridad en algunos artículos. Y tercero, esta aprobación se realiza con un 70% del quorum iniciado en la asamblea. Someten a votación, la aprobación del reglamento de propiedad horizontal que requiere una mayoría calificada del 70%.

Presidente de la Asamblea, Gilberto Morales: No se van a realizar intervenciones continuamos con la votación de asistencia.

- Aclara que el cobro de la piscina no está en el reglamento, debido a que la asamblea se pronunció al respecto, por lo tanto, no fue aprobado.
- Solicita a la asamblea realizar la aprobación o no del reglamento de la copropiedad.

Se solicita a la asamblea realizar la votación para verificación de asistencia para toma de decisiones.

Resultados: hay un 82.2% de coeficiente presente.

Se coloca a consideración la aprobación de la Actualización del reglamento de propiedad horizontal. Vote 1 para NO. Vote 2 para SI.

Resultados: Se cierra la votación a los 30 segundos. Con un coeficiente total de 84.373% votando, con un 61.3% de coeficiente por SI, contra un 23.0% por NO. **Por mayoría queda aprobada la actualización del Reglamento de Propiedad Horizontal.**

Presidente de la Asamblea: Quedó aprobado la actualización del reglamento con más del 70% del quorum presente en esta asamblea."

Como se observa, si bien la aprobación del punto 11 APROBACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, se hizo con el 84.373% de coeficientes de copropiedad, no se alcanzó la aprobación con el 70% de los coeficientes de copropiedad que integran el condominio, porcentaje que es el legalmente exigido para tomar este tipo de decisiones, nótese que por el sí votaron solamente el 61.3%.

Véase que el reglamento de la copropiedad contenido en la escritura pública No.3.143 del 5 de diciembre de 2008 de la Notaría Primera de Fusagasugá, en su artículo 49 dispone (Fls. 106 y 108 C-1):

“Artículo 49. DECISIONES QUE REQUIEREN MAYORÍA CALIFICADA. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el Condominio:

(...)

5. Reforma al presente reglamento.

Parágrafo 1º: Ninguna de las decisiones acabadas de relacionar podrá tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría calificada exigida por la Ley 675 de 2001 o las normas que la modifiquen o adicionen.”

Empero, lo que resulta más importante es que el artículo 46 de la Ley 675 de 2001, reza:

“Artículo 46. DECISIONES QUE EXIGEN MAYORÍA CALIFICADA. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto:

(...)

5. Reforma a los estatutos y reglamento.

PARÁGRAFO. Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida por esta ley.”

Puestas así las cosas, se observa sin dificultad alguna que no se dio cumplimiento a la norma antes transcrita por parte del Condominio Campestre Las Pirámides, nótese que la APROBACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL **no** fue aprobada por el 70% “*de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto*” como lo ordena el numeral 5

artículo 46 de la Ley 675 de 2001, el cual armoniza con el numeral 5 del artículo 49 del reglamento de la copropiedad.

Conforme con lo anterior, se abre paso la declaratoria de nulidad del acto de asamblea llevado a cabo el 30 de marzo de 2019, específicamente en el punto 11 APROBACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

De otro lado, frente al punto 13.3.2 FUENTES DE FINANCIACIÓN PARA LA INVERSIÓN, aprobado en la asamblea llevada a cabo el día 30 de marzo de 2019 por el Condominio Campestre Las Pirámides, se observa que en el acta de la misma fecha se indicó (Fl. 54 vto. C-1):

“PUNTO 13.3.2. Fuentes de financiación para la inversión.

Presidenta del Consejo. Propone utilizar recuperación de cartera, excedentes, venta de lotes en la medida que ese dinero se materialice se van realizando las obras de acuerdo a lo aprobado. Teniendo en cuenta los temas que son obligatorios como la señalización, el sistema de salud en el trabajo lo requiere. Son 18 millones.

Presidente de la Asamblea, Gilberto Morales: Primera propuesta, autorizar la venta de dos lotes, recuperación de cartera para ejecutar los proyectos. Segunda, no autorizar la venta de los lotes.

Manuel Santos. Mz 18 - C2: Recuerda a la asamblea que esta votación sobre la venta de los lotes debe tener mayoría calificada.

Nelly Cárdenas. Mz 08 - C9: Esos lotes son privados, por lo tanto, no se necesita la votación del 70%. Son los que Asucol en su oportunidad dio en dación de pago por la deuda que tenía por concepto de cuotas de administración, que en total eran 15 y ya se vendieron 11, no son áreas comunes, es como un ahorro que tiene el Condominio, representando en bienes inmuebles.

Presidente de la Asamblea: Hay cuatro lotes para la venta, serían los dos lotes que se vendan primero, se colocara a consideración la votación.

Se realiza la votación para aprobación de la venta de los lotes. Vota 1 para No se venden, vota 2 para Si se venden.

Resultados: Se cierra la votación. Con un coeficiente total de 80.465% votando. Con un 66.9% de coeficiente por SI se venden, contra un 13.5% por NO se venden. **Aprueban la venta de los lotes.**

Presidente de la Asamblea: Dice que la asamblea se ha pronunciado por mayoría, aprobando la venta de los lotes privados de propiedad del Condominio. Se pronuncia la asamblea aprobando la venta de los lotes."

Conforme a lo anterior, se tiene que si bien la aprobación del punto 13.3.2 FUENTES DE FINANCIACIÓN PARA LA INVERSIÓN, se hizo con el 80.465% de coeficientes de copropiedad, no se alcanzó la aprobación con el 70% de los coeficientes de copropiedad que integran el condominio, porcentaje que es el legalmente exigido para tomar este tipo de decisiones, nótese que por el sí votaron solamente el 66.9%.

Véase que el reglamento de la copropiedad contenido en la escritura pública No.3.143 del 5 de diciembre de 2008 de la Notaría Primera de Fusagasugá, en su artículo 49 dispone (Fls. 106 y 108 C-1):

"Artículo 49. DECISIONES QUE REQUIEREN MAYORÍA CALIFICADA. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el Condominio:

(...)

6. Desafectación de un bien común inmueble no esencial.

Parágrafo 1º: Ninguna de las decisiones acabadas de relacionar podrá podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría calificada exigida por la Ley 675 de 2001 o las normas que la modifiquen o adicionen."

Y lo que resulta más importante es que el artículo 46 de la Ley 675 de 2001, reza:

“Artículo 46. DECISIONES QUE EXIGEN MAYORÍA CALIFICADA. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto:

(...)

6. Desafectación de un bien común no esencial.

PARÁGRAFO. Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida por esta ley.” (Resaltado por el Tribunal)

Se sigue de lo dicho, que en la asamblea del 30 de marzo de 2019 el Condominio Campestre Las Pirámides no dio cumplimiento a la norma antes transcrita, nótese que la aprobación del punto 13.3.2 FUENTES DE FINANCIACIÓN PARA LA INVERSIÓN **no** fue aprobada por el 70% “de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto” como lo ordena el numeral 6 del artículo 46 de la Ley 675 de 2001, el cual armoniza con el numeral 6 del artículo 49 del reglamento de la copropiedad.

Cabe precisar, que si bien en la pretensión segunda de la demanda se dijo que la aprobación del punto 13.3.2 FUENTES DE FINANCIACIÓN PARA LA INVERSIÓN trasgredía el numeral 3 del artículo 49 del reglamento de propiedad horizontal y numeral 3 del artículo 46 de la Ley 675 de 2001 (Fl. 130 C-1), advierte la Sala que la aprobación del citado punto realmente no cumple con lo establecido en el numeral 6 del artículo 49 del reglamento de propiedad horizontal y numeral 6 del artículo 46 de la Ley 675 de 2001 y no como se dijo en la demanda. Véase además, que el numeral 7 del artículo 38 de la Ley 675 de 2001 dispone:

“ARTÍCULO 38. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:

(...)

7. Decidir la **desafectación de bienes comunes** no esenciales, y **autorizar su venta** o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común.” (Resalta la Sala)

Conforme a lo anterior, se abre paso la declaratoria de nulidad del acto de asamblea llevado a cabo el 30 de marzo de 2019, específicamente en el punto 13.3.2 FUENTES DE FINANCIACIÓN PARA LA INVERSIÓN.

Finalmente, se destaca que si bien los demandantes pretenden en la cuarta petición principal que: “... se ordene a la demandada a No realizar ninguna Reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal, dejando en vigencia la Escritura Pública No. 3143 de la Notaría Primera de Fusagasugá de fecha 5 de diciembre de 2008. Actual reglamento de la copropiedad” (Fl. 139 C-1), advierte la Sala que no es posible acceder a tal pretensión, puesto que la copropiedad puede reformar su reglamento, si cumple con las previsiones legales dispuestas para ello.

En este orden de ideas, se revocará la sentencia de primera instancia para acceder a las pretensión primera y segunda principal, sin que sea procedente pronunciarse sobre las pretensiones subsidiarias ante la prosperidad de las pretensiones primera y segunda principal. Se condenará a la parte demandada a pagar costas de ambas instancias (art. 365 – 4 C.G.P.).

V. DECISIÓN:

Congruente con lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, en Sala Civil - Familia de Decisión, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **REVOCA** la sentencia apelada, esto es, la proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Fusagasugá, el día 11 de marzo de 2020, y en su lugar,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR NULO el acto de asamblea del CONDOMINIO CAMPESTRE LAS PIRÁMIDES, de fecha 30 de marzo de 2019, en el punto 11 “APROBACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL”.

SEGUNDO: DECLARAR NULO el acto de asamblea del CONDOMINIO CAMPESTRE LAS PIRÁMIDES, de fecha 30 de marzo de 2019, en el punto 13.3.2 “FUENTES DE FINANCIACIÓN PARA LA INVERSIÓN”.

TERCERO: NEGAR las demás pretensiones de la demanda.

CUARTO: Condenar al CONDOMINIO CAMPESTRE LAS PIRÁMIDES al pago de costas de ambas instancias. Las de la apelación líquidense por el juzgado de primera instancia con base en la suma de \$2.000.000 como agencias en derecho.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Pablo I. Villate M.
PABLO IGNACIO VILLATE MONROY

Magistrado


JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS
Magistrado


JAIME LONDOÑO SALAZAR
Magistrado