

Honorables Magistrados

TRIBUNAL SUPERIOR DE CUNDINAMARCA - SALA CIVIL.  
E.S.D.

**REFERENCIA: IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEA**  
**RADICADO: 2017-00472**  
**DEMANDANTES: CARLOS FERNANDO GOMEZ RAMIREZ Y OTRA**  
**DEMANDADA: ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE PROPIETARIOS DEL**  
**CONDominio Y CLUB CAMPESTRE PALMA REAL**

**ASUNTO: SUSTENTACION RECURSO DE APELACIÓN**

LAURA ANGELICA LOPEZ, mayor de edad, identificada con la cedula de ciudadanía No. 1069743888 y tarjeta profesional No. 276.722 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de apoderada de la parte demandante me dirijo a usted con el fin de sustentar el recurso de apelación en contra de la sentencia de primera instancia de fecha 13 de marzo del año 2020, proferida por el señor Juez Segundo Civil del Circuito de Fusagasugá, en audiencia de juzgamiento dentro del proceso de la referencia, a fin de revocar la referida providencia en la que se determinó negar las pretensiones de la demanda considerando que como la reforma al reglamento no incluía decisiones de tipo económico y financiero, esta podía ser aprobada mediante voto nominal y no como se indica en el artículo 46 de la Ley 675 de 2001 esto es con el voto favorable del 70% de los coeficientes de copropiedad del Condominio, en los siguientes términos:

#### **I. PETICIONES**

##### **PRINCIPALES**

PRIMERO: Solicito conceder la apelación propuesta contra la sentencia del 13 de marzo del año 2020 dentro del proceso de impugnación de actos de asamblea con radicado No. **2017-00472**, para que a quien corresponda decidir proceda a revocar la sentencia de primera instancia y en su lugar se declare que la forma en que se voto en dicha asamblea es ilegal, por cuanto no debía hacerse por voto nominal ( una persona un voto), sino con el voto favorable del 70% de los coeficientes de copropiedad según el artículo 46 de la Ley 675 de 2001.

SEGUNDO: 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 del Acta de la asamblea general extraordinaria del 30 de septiembre del año 2017.

##### **SUBSIDIARIAS**

PRIMERO: Solicito conceder la apelación propuesta contra la sentencia del 13 de marzo del año 2020 dentro del proceso de impugnación de actos de asamblea con radicado No. **2017-00472**, para que a quien corresponda decidir proceda a revocar la sentencia de

primera instancia y en su lugar se declare que la forma en que se voto en dicha asamblea es ilegal, por cuanto las decisiones de carácter económico y financiero tales como módulos de contribución, cuotas de expensas ordinarias y extraordinarias y reformas de coeficientes que implican modificación en cuanto al porcentaje de contribución de los copropietarios a las expensas y cuotas del Condominio, deben aprobarse con mayoría calificada, esto es con el voto favorable del 70% de los coeficientes de copropiedad y no por voto nominal ( una persona un voto) y que las decisiones de carácter no económico sino social o de convivencia y uso y goce de las zonas comunes deben aprobarse por voto nominal.

## II. ANTECEDENTES

1. Se radicó demanda de impugnación de actos y decisiones adoptadas en la asamblea de fecha 30 de septiembre del año 2017 en el Condominio y Club Campestre Palma Real ubicado en la ciudad de Fusagasugá, correspondiéndole por reparto al Juzgado Segundo Civil Municipal de Fusagasugá.
2. Los hechos que motivaron la demanda son claros en el sentido de mostrar la evidente vulneración a la Ley 675 de 2001 y al Reglamento de Propiedad Horizontal del Condominio, primero al haber sometido a votación la forma en que se votaría la reforma (esto es si por coeficiente o por voto nominal) y segundo al haber tenido por no aprobado mediante voto nominal la reforma al reglamento de propiedad horizontal presentada.
3. La decisión que se impugnó consiste en que algunos copropietarios con un coeficiente del 40,68% convocaron a reunión de asamblea general extraordinaria en los términos del inciso segundo del artículo 39 de la ley 675 de 2001, con el único fin de discutir y aprobar una reforma al reglamento de propiedad horizontal del condominio.
4. Esto por cuanto el actual reglamento presenta varias falencias e inconsistencias entre ellas que la distribución de los coeficientes de propiedad no corresponde al porcentaje real de los bienes de dominio particular, lo cual se corrige en la propuesta de reforma a reglamento de propiedad horizontal presentada a la asamblea.
5. Incidiendo directamente en el porcentaje de participación de los copropietarios tanto en la asamblea general, como en la contribución a las expensas y cuotas que fije la administración.
6. La asamblea general extraordinaria del día 30 de septiembre de 2017, sesiono con un cuórum calificado del 93.70%, del coeficiente de copropiedad, para aprobar la reforma al reglamento.
7. En el desarrollo de esta asamblea, algunos copropietarios manifestaron que la Sentencia C-522 de 2002 establece que las decisiones que no son de carácter económico deben votarse de forma nominal y las decisiones económicas por coeficiente.
8. Motivos por los cuales el presidente de la asamblea señor Luis Carlos Leal Perilla sometió a votación la forma en como se votaría esta reforma, es decir, si se votaba nominalmente o por coeficiente.
9. Esta votación quedo así:
  - 18 casas y 1 apartamento no están de acuerdo con esta votación.
  - 5 aparta estudios de Inversiones Nace votan porque la reforma al reglamento debe hacerse por coeficiente.
  - 58 apartamentos, aparta estudios y garajes están de acuerdo que la votación se haga de manera nominal.
10. Es decir que decidieron nominalmente la forma de votar, ganando indiscutiblemente el voto nominal.
11. La votación frente a la aprobación de la reforma al reglamento quedo así:
  - 19 votos por el SI a la propuesta de reforma al reglamento
  - 63 votos por el NO a la propuesta de la reforma al reglamento.

**ABOGADOS**

12. Estos 63 votos nominales por el NO equivalen al 10.660% del coeficiente de la asamblea, mientras que los 19 votos por el SI representan el 83.050% del coeficiente de la asamblea, de lo cual dejo constancia el señor Jorge Castellanos en la respectiva asamblea y en el acta.
13. Por lo anterior, es claro que la mayoría de los copropietarios condicionaron todo el proceso de votación para que la decisión de aprobación de la reforma al reglamento se tomara nominalmente a su conveniencia.
14. Pues con estos cambios se modificarían los coeficientes de propiedad a los valores reales que corresponden a cada bien y por tanto afectarían el porcentaje de contribución a las expensas y cuotas del condominio, como fue manifestado por el señor NÉSTOR JOSÉ LÓPEZ y LUIS CARLOS LEAL PERILLA.
15. Así mismo en los artículos que a continuación mencionare del proyecto de reforma al reglamento de propiedad horizontal presentado para la asamblea, se hace mención a decisiones de carácter económico y financiero: artículo 18,19, 60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,71,72,73,74,75,76,77,78,81,,83,131,141,200,201, 202,203,204,205,206,207,208,209,210,211,213,214,215,216, 217,219,220,221.
16. Con lo cual se hace claro que el juez de primera instancia no valoro correctamente el proyecto de reforma al reglamento de propiedad horizontal, pues de haberlo hecho se hubiera percatado que la reforma principalmente impone cambios de carácter económico y financiero.
17. Hechos con los cuales se vulneran el ordenamiento jurídico y por ende los derechos de mis clientes.

**III.**

**SUSTENTACION**

A continuación se sustentaran los motivos de inconformidad en contra del fallo proferido en primera instancia por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Fusagasugá, así:

El pasado 13 de marzo del año 2020 se profirió sentencia denegando las pretensiones de la demanda, en la consideración del Juez Segundo Civil del Circuito de Fusagasugá que los puntos que se reformaban al reglamento de propiedad horizontal, no incluían temas de carácter económico y financiero sino que la reforma se refería al uso y goce de las zonas comunes y según lo señalado en la sentencia C-522 de 2002 estas deben ser por voto nominal.

Al respecto me es necesario precisar que el *A QUO* no hizo una correcta valoración de las pruebas aportadas a este proceso, como los interrogatorios de parte surtidos por mis poderdantes, quienes dentro de la diligencia indicaron de manera clara y precisa ante las preguntas del señor juez y de la apoderada de la parte demanda que efectivamente las decisiones que allí se tomaban principalmente era de tipo económico, como obra en los minutos 12:10, 22:15, 23: 10 del video en el que se interroga a la señora JOHANA MARIA ALVAREZ LOPEZ , y minuto 5:15 del video donde se interroga al señor CARLOS FERNANDO GOMEZ RAMIREZ.

En cuanto al testigo NESTOR JOSE LOPEZ, en el minuto 7:30 del video que lo interrogan manifiesta que el interés de la reforma es que los más pequeños paguen más de lo que les corresponde, también afirma en el minuto 13:52. que incluía cambios a los coeficientes de propiedad asignados.

En cuanto al señor LUIS CARLOS LEAL en el minuto 11:20 del video donde lo interrogan manifiesta que en la reforma se incluían módulos de contribución y lo reitera en el minuto 13:30 en adelante.

Tampoco valoro el proyecto de reforma al reglamento que fue aportado con demanda,

documento en el que se evidencia que las decisiones que incluía la reforma no son únicamente de carácter social o de convivencia, sino que también algunas de sus principales modificaciones son de carácter económico, entre ellas los siguientes artículos 18,19, 60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,71,72,73,74,75,76,77,78,81,,83,131,141,200, 201,202,203, 204, 205, 206, 207,208, 209,210,211,213,214,215,216, 217,219,220,221.

Por ejemplo en el artículo 61 se establece la determinación de los coeficientes de copropiedad conforme a la normatividad vigente, lo cual varía los porcentajes y directamente influye en los montos de contribución a las expensas comunes o necesarias de la copropiedad.

En el artículo 63 se establecen módulos de contribución, es decir índices que determinan la participación en las expensas causadas por los propietarios en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponda a una parte o sector determinado del condominio, las cuales se calculan en atención a los coeficientes establecidos.

En el artículo 64 se determinaron claramente los módulos de contribución por sector y se adjunto tabla ejemplo de presupuesto y de cómo quedarían las cuotas de administración en caso tal de ser aprobado.

Así mismo en el capítulo VII habla de la contribución a las expensas comunes artículos 65 y subsiguientes.

Como se evidencia el AQUO no realizó un análisis detallado de la propuesta de la reforma del reglamento, ni de las declaraciones rendidas por mis poderdantes, ni de las declaraciones de los testigos de la parte demanda, con las cuales se puede corroborar la ilicitud de las actuaciones de la asamblea.

Pruebas más que suficientes para acreditar más allá de toda duda que la reforma principalmente modifica aspectos de carácter económico y financiero de suma relevancia para la copropiedad.

Por lo anteriormente expuesto, la votación debió realizarse por coeficiente y no nominalmente, mas aun teniendo en cuenta que la reforma al reglamento de propiedad horizontal es una excepción a la norma general en la que se requiere el 70% del voto favorable de los coeficientes de la copropiedad para ser aprobado según lo estipulado en el artículo 46 de la Ley 675 de 2001.

De igual forma la sentencia C-522 de julio de 2002, declaro exequible el párrafo 2 del artículo 37 de la ley 675 de 2001, y regulo su interpretación en el entendido que cuando se trate de inmuebles destinados a vivienda, el voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje de coeficiente de propiedad del respectivo bien privado, solo para las decisiones de contenido económico, sin que en ningún momento se haga mención al artículo 46 de la ley 675 de 2001 que como ya se indico anteriormente es la excepción a la norma general.

No obstante el juez de primera instancia afirma que la sentencia C-522 de julio de 2002, debe ser aplicada a las decisiones que están consagradas como excepción a la norma en el artículo 46 de la ley 675 de 2001, de lo cual se evidencia que no toma en cuenta que en la mencionada sentencia solamente se demando la inconstitucionalidad de los artículos 3, 25 y 37 (parciales) ibídem.

En esta sentencia se resolvió lo siguiente:

**“Segundo Declarar EXEQUIBLE el párrafo 2° del artículo 37 de la Ley 675 de 2001 en el entendido que cuando se trate de inmuebles destinados a vivienda, el voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje de coeficiente de propiedad del respectivo bien privado, sólo para las decisiones de contenido económico conforme a lo expresado en la parte motiva de la sentencia.”**

Sin que en ningún momento se relacionara el artículo 46 ibidem, toda vez que este regula aspectos diferentes en la citada norma.

En cuanto al artículo 46 en sentencia C-738 – 2002 la Corte ha señalado que es una norma de carácter imperativo de obligatoria observancia en los reglamentos de propiedad horizontal<sup>1</sup>, lo cual fue manifestado por la suscrita al señor juez.

De este modo, es claro que el juzgador no podía bajo ninguna óptica negar las pretensiones de la demanda, puesto que si adopta la posición de que solamente los asuntos económicos pueden ser votados por coeficiente, la reforma efectivamente incluía temas económicos, o si bien se tomaba en cuenta lo consagrado en el artículo 46 ibídem, la decisión fue aprobada sin contar con el voto favorable del 70% de los coeficientes de la copropiedad.

### FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

En el presente asunto es claro que la forma en que se realizó la votación para la aprobación del reglamento de propiedad horizontal es contraria al ordenamiento jurídico, puesto que era tal la confusión jurídica de aquellos que se opusieron a realizarla por mayoría calificada del 70% según el artículo 46 de la Ley 675 de 2001, que optaron por dejar a criterio de los asambleístas la elección de cual forma sería la pertinente para tomar la decisión, si por voto nominal o por coeficiente.

Esta votación se hizo mediante voto nominal y dadas las inconsistencias en la distribución de porcentajes en esta copropiedad bien unos por voto nominal o otros por coeficiente se tornan en mayoría, situación que se pretende corregir con la reforma al reglamento presentada, que asigna los coeficientes como legalmente debe de ser.

El fundamento jurídico que ellos alegan les asiste, es la interpretación que le dan a la Sentencia C-522 de 2002, indicando que solamente las decisiones de carácter económico deben tomarse por coeficiente.

Como ya se indico anteriormente en este fallo se pretendía declarar la inexecutable de los artículos 3, 25 y 37 (parciales) de la Ley 675 de 200, a lo cual la Corte considera y ordena:

**“Segundo Declarar EXEQUIBLE el parágrafo 2° del artículo 37 de la Ley 675 de 2001 en el entendido que cuando se trate de inmuebles destinados a vivienda, el voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje de coeficiente de propiedad del respectivo bien privado, sólo para las decisiones de contenido económico conforme a lo expresado en la parte motiva de la sentencia.”**

De lo cual se puede inferir que esta determinación de la Corte es puntual al hacer referencia al artículo 37 y no al artículo 46 ibídem, pues este no fue objeto de discusión en ese fallo.

El artículo 46 ibídem establece las excepciones a la norma general y enumera las decisiones que requieren mayoría calificada para ser aprobadas, esto es el 70% del voto favorable de los coeficientes de la copropiedad, así:

**“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:**

1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce.
2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.
3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.

<sup>1</sup> Sentencia C-738-2002 M.P. Marco Gerardo Monroy Cabra

4. *Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario.*

**5. Reforma a los estatutos y reglamento.**

6. *Desafectación de un bien común no esencial.*

7. *Reconstrucción del edificio o conjunto destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).*

8. *Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.*

9. *Adquisición de inmuebles para el edificio o conjunto.*

10. *Liquidación y disolución.*

**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.”(negrilla y subraya fuera del texto)*

Mas concretamente frente al artículo 46 ibidem la Corte se ha pronunciado, señalando que es una norma de carácter imperativo de obligatorio cumplimiento:

*“18. El artículo 46 contiene otra norma imperativa, de obligatoria observancia en los reglamentos de copropiedad, según la cual se exige mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto para la adopción de las decisiones que se en listan en los diez numerales del artículo.(...)”<sup>2</sup>*

Entonces tenemos que el artículo 37 establece la norma general en cuanto al equivalente de los votos de los copropietarios en las asambleas, mientras que el artículo 46 tiene una connotación jurídica bastante diferente al ser la excepción a la norma general.

Por lo tanto mal tiene el señor juez en extender la aplicación de la sentencia C-522 de 2002 al artículo 46 de la ley 675 de 2001.

También tiene como fundamento que en la reforma al reglamento no se toman decisiones de carácter económico, pasando por alto el contenido de la reforma que a la lectura de los artículos 18, 19, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 81, 83, 131, 141, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 213, 214, 215, 216, 217, 219, 220, 221, en donde se puede verificar que si se incluyeron temas de carácter económico y financiero.

Esto implica que aun si llegare a ser acertada la interpretación que el A quo le otorgo a las normas y la jurisprudencia, no había lugar a denegar las pretensiones de la demanda afirmando que no se trataban temas económicos, cuando uno de los principales cambios de esta reforma es el tema económico entre ellos la adecuación de los coeficientes de copropiedad conforme los requerimientos de la ley, que incide directamente sobre la contribución de cada propietario a las expensas del condominio y la determinación de módulos de contribución y cuotas de administración.

<sup>2</sup> Sentencia C-738 – 2002 M.P MARIO GERMAN MONROY

Ruego a ustedes, honorables magistrados, que acepten los argumentos que en este escrito se presentan como validos para revocar la sentencia de primera instancia y en su lugar se acceda a las pretensiones de la demanda, pues las pruebas obrantes en el expediente acreditan de manera solvente la vulneración a los derechos al debido proceso consagrado en el artículo 29 de la constitución política, puesto que la toma de este tipo de decisiones de reforma al reglamento de propiedad horizontal deben ser aprobadas con mayoría calificada, siendo mas claro esto cuando la reforma implica modificaciones de fondo en cuanto a temas económicos relevantes de la copropiedad, como se indico anteriormente.

Atentamente,



---

**LAURA ANGELICA LOPEZ**  
**C.C.1069743888**  
T.P. 273.722 del C.S. de la J.



**DIRECCIÓN CARRERA 6 # 7 – 36 OFICINA 205 C.C ESCORIAL CENTER  
CORREO: [lopezasociadosfgga@gmail.com](mailto:lopezasociadosfgga@gmail.com)  
TELÉFONO: 3142257319**