

Doctor  
**GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ**  
Magistrado  
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca  
Sala Civil - Familia

**REF:** Proceso RAD. 25899-31-03-002-**2019-00139-01**, Abreviado de JOSE MANUEL GUEVARA CUERVO contra CONJUNTO RESIDENCIAL ALEROS DE LA SABANA P.H. DE CHIA

ASUNTO: Sustentación Recurso de Apelación

Respetado Magistrado.

JOSE MANUEL GUEVARA CUERVO, mayor de edad, abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.262.250 y con tarjeta profesional número **104586** del CSJ, actuando en causa propia, y en mi calidad de demandante dentro del proceso de la referencia, me dirijo al despacho con el fin de sustentar el recurso de apelación que fue interpuesto en audiencia de **reconstrucción** realizada por el juzgado segundo civil del circuito de Zipaquirá, el día 6 de noviembre de 2020 y ampliado y concretado por escrito del 11 de noviembre de 2020, radicado por correo electrónico ante el a quo, en ejecutoria del fallo, y en los términos del decreto legislativo 806 de 2020, y en acatamiento a los autos del 4 de diciembre de 2020, y del 23 de febrero de 2021, me permito respetuosamente sustentar el recurso de Apelación en el siguiente orden:

. NULIDAD DE LA SENTENCIA DE FECHA 6 DE NOVIEMBRE DE 2020.

- I. PROLEGÓMENOS
- II. HECHOS
- III. SENTENCIA Y REPROCHES

**.NULIDAD DE LA SENTENCIA DE FECHA 6 DE NOVIEMBRE DE 2020 Y DE TODO LO ACTUADO CON POSTERIORIDAD AL VENCIMIENTO DEL TERMINO INDICADO EN LOS ARTÍCULOS 121 Y 373 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO.**

La señora juez desconoció de plano mis peticiones de pérdida de competencia del despacho, por vencimiento de términos de los artículos 121 y 373 del CGP., elevadas desde los días 28 y 29 de septiembre y 27 de octubre de 2020, mucho

antes de dictarse la sentencia del 6 de noviembre de 2020, como lo prueba mis escritos que deben militar en el expediente.

La señora juez anunció el sentido del fallo en la audiencia del 1 de septiembre de 2020, pero no lo profirió dentro de los 10 días siguientes, como lo ordena el artículo 373 del CGP que dispone que el juez deberá anunciar el sentido de su fallo, con una breve exposición de sus fundamentos, y emitir la **decisión escrita** dentro de los diez (10) días siguientes, sin que, en ningún caso, pueda desconocer el plazo de duración del proceso previsto en el artículo 121.

La señora juez desconoció los plazos de los artículos 373 y 121 del CGP y mis peticiones expresas de pérdida de competencia previas al fallo de los días 28 y 29 de septiembre y del 27 de octubre de 2020, a pesar de que era y es evidente que el día 19 de septiembre de 2020 había perdido la competencia por vencimiento del término de un año para dictar sentencia contado desde el día 7 de junio de 2019 que fue notificado el auto admisorio de la demanda, y que de acuerdo con el artículo 121 del estatuto procesal *“Vencido el indicado término, sin haberse dictado la providencia correspondiente, el funcionario perderá automáticamente competencia”*.

La señora juez al haber proferido sentencia de instancia sin competencia el fallo es inexistente, si se quiere o nulo, porque no hay expresión de soberanía del Estado, pudiendo afirmarse, que se usurpó una competencia perdida y que se violó el debido proceso regulado en el artículo 29 de la Constitución Nacional, lo que de entrada constituye causal genérica de nulidad.

El canon 134 en su primer inciso del código general del proceso me legitima para proponer la presente nulidad, al rezar: “Oportunidad y tramite. Las nulidades podrán alegarse en cualquiera de las instancias antes de que se dicte sentencia o con posterioridad a esta, si ocurrieren en ella” (negritas y subrayas extratextuales) La falta de competencia está erigida como nulidad en el artículo 133 numeral 1, sin perder de vista, que hay una nulidad sobreviniente para los efectos de los artículos 135 y 136 de la obra en comento.

Ahora bien, en cuanto a los reproches de fondo de la sentencia me permito abordarlos de la siguiente forma:

## I. PROLEGÓMENOS

Las asambleas, como órganos comunitarios o societario de una persona jurídica, con capacidad reglada, deben celebrarse de acuerdo con unos preceptos legales y reglamentarios, tanto en su convocatoria, como en su deliberación y aprobación de sus asuntos. Y es imperativo que sus asuntos y decisiones queden plasmadas en el acta.

Sobre el particular, la Superintendencia de sociedades expresó en el Oficio 220-39035 del 6 de mayo de 1999, que: "...*El nivel de detalle de las deliberaciones, salvo la existencia de disposición estatutaria o del reglamento del órgano social de que se trate, estará dado por la prudencia y la finalidad misma del acta, la cual no es otra que dejar la constancia histórica de todo lo tratado en la respectiva reunión, con la claridad y precisión suficientes, de suerte que en un futuro, próximo o remoto, dicho documento resulte idóneo y bastante para despejar eventuales dudas o encontrar los rastros que antecedieron a una determinada decisión*".

La materia de las Actas de asambleas, a nivel general, esta reglado por el código de comercio en sus artículos 186, 189, 190 y 431. Y según el artículo 431 del c.co. el acta debe contener como mínimo: lugar, fecha y hora de la reunión; el número de acciones suscritas; la forma y antelación de la convocatoria; la lista de los asistentes con indicación del número de acciones propias o ajenas que representen; los asuntos tratados; **las decisiones adoptadas y el número de votos emitidos en favor, en contra, o en blanco**; las constancias escritas presentadas por los asistentes durante la reunión; las designaciones efectuadas, y la fecha y hora de su clausura.

El asunto de las actas y las decisiones de una copropiedad también esta Reglada en la ley de propiedad horizontal en la ley 675, en forma similar al del estatuto comercial. Y en la elaboración del acta se debe cumplir con los **deberes** indicados en el artículo 47, entre ellos se debe indicar los nombres y calidad de los asistentes, su unidad privada y **su respectivo coeficiente y los votos emitidos en cada caso.**

**La ley comercial como la de copropiedad es enfática en que las decisiones de la asamblea se harán constar en actas:**

*"Las decisiones de la junta de socios o de la asamblea se harán constar en actas aprobadas por la misma, o por las personas que se designen en la reunión para tal efecto, y firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse, además, la forma en que hayan sido convocados los socios, los asistentes y los votos emitidos en cada caso." Art 189.C.co*

*Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso. Art 47 ley 675*

**Las pruebas en el proceso de impugnaciones de actas tienen una limitación legal y esta reglada por las siguientes normas civiles y comerciales: (art 47 del 675 y art 189 C.Co)**

*“...La copia de estas actas, autorizada por el secretario o por algún representante de la sociedad, será prueba suficiente de los hechos que consten en ellas, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. A su vez, a los administradores no les será admisible prueba de ninguna clase para establecer hechos que no consten en las actas “ 189 c.co*

Y se advierte en ambos regímenes que las decisiones que contravengan el precepto de quórum y mayorías, y sin el número de votos necesarios ...serán *absolutamente nulas*. (Art. 45 ley 675 Art 190 del c.co)

En conclusión, la prueba en ley mercantil de los hechos que contiene las actas, **es prueba suficiente** la respectiva acta. Y los hechos que no consten en las actas no es admisible prueba de ninguna clase. (art 189 del C.co) En la ley de propiedad horizontal los hechos que contiene las actas, es prueba suficiente la respectiva acta (art 47 ley 675. Y los hechos que no consten en las actas, por ausencia de regulación expresa, es necesario aplicar por analogía normas que regulen situaciones similares y/o aplicar la remisión expresa del mismo reglamento, como el caso el asunto.

## II. HECHOS

1. En el mes de marzo de 2019 radique demanda de impugnación de acta en causa propia contra el conjunto Residencial Aleros de la Sabana.
- 2, El día 31 de mayo de 2019 se admitió la demanda y se ordenó la notificación correspondiente
3. El día 7 de junio de 2019 el representante legal de la demandada se notificó de la demanda.
4. La Demandada no contestó la demanda
5. El día 12 de noviembre de 2019 el juzgado de conocimiento llevo a cabo audiencia inicial, y en el interrogatorio de parte de la señora Administradora Soraya, y ante el desconocimiento alegado de la asamblea por parte de la señora Soraya, la señora juez le dio la oportunidad a la administradora vigente: Soraya para que se preparara para absolver el interrogatorio en la próxima audiencia. Y Ordeno pruebas de oficio y ante mi oposición la juez fue enfática que ella podía ordenar las pruebas que quisiera.
6. La administradora Soraya, después de la audiencia inicial, radico un escrito de aportación de copias documentales por su cuenta y riesgo, y a espalda de su apoderado. No se veía ningún cd adjunto.

7. El día 5 de marzo se inició la audiencia de instrucción y juzgamiento y se aplazó por la no asistencia de la testigo Claudia ruiz. En el trascurso de la audiencia advertí a la señora Juez que la administradora Soraya había presentado documentos sin mediación del abogado y que esos documentos presentaban alteraciones como el del anexo de asistencia que no concordaba con el del acta y que habían alterado el contenido agregando la palabra coeficiente que nunca se tuvo en cuenta en la asamblea. Advertí que los documentos arrimados iban sin firma y que no se sabía de donde provenían ni a qué reunión de asamblea pertenecía. En esta audiencia se absolvió el interrogatorio de parte pendiente de la señora administradora Soraya, quién contesto ceñida al acta que se está impugnando y quién dijo no saber cuánto era el valor de la cuota de administración del periodo en curso. Se suspendió la audiencia porque no concurrió la señora exadministradora: Claudia Ruiz, cuyo testimonio según la señora juez era fundamental.

8. El día 1 de septiembre de 2020 se llevó a cabo la continuación de la audiencia, ahora, virtual de instrucción y juzgamiento y se escuchó a la administradora del periodo anterior Claudia ruiz y se escucharon los alegatos de conclusión. No se puso el expediente digital a disposición de las partes. Se dio el sentido del fallo y se prometió dictar sentencia dentro de los 10 días siguientes.

9. No se dictó el fallo dentro de los 10 día siguientes y sobrevinieron las siguientes situaciones: a) el juzgado no encontró la grabación de la audiencia virtual,, b) sobrevino el vencimiento del término del art 121 del cgp, c) solicite, los días 28 29 de septiembre y 27 de octubre de 2020 la declaratoria de perdida de competencia del despacho por vencimiento el término del art 121 del cgp.

10. El día 6 de diciembre de 2020 se llevó a cabo la audiencia de reconstrucción y se negó de hecho la petición de perdida de competencia solicitada y se negó mi recurso de apelación y se reconstruyó la audiencia perdida, esencialmente con soporte de una grabación de la audiencia que llevó la testigo Claudia Ruiz, se pronunció sentencia desestimatoria de mis pretensiones y se interpuso el recurso de apelación en asunto.

### III. SENTENCIA Y REPROCHES

Respetados magistrados:

De entrada, me permito manifestar que la sentencia es totalmente contraria a derecho porque la señora juez baso su decisión en una interpretación subjetiva de unos anexos apócrifos, allegados irregularmente al proceso por la Administradora, sin mediar su apoderado, sin firmas, y sin nombre de su creador, y sin garantía de que pertenezcan a la asamblea en cuestión y además alterados, como es el caso del anexo de asistencia que arrimaron, que altera el porcentaje de asistencia a la asamblea y que no coincide con el reflejado en el acta impugnada. Lo anterior sumado a que los **“Hechos narrados de la demanda”** gozan de la presunción legal

de veracidad por la no contestación de la demanda, basta para desmoronar todas las consideraciones de la sentencia de la señora juez.

A continuación, someramente detallaré los reparos de inconformidad que numere en la Apelación contra la sentencia del *a quo*.

**1.** Se desconoció las reglas de valoración probatoria especial del artículo 189 del código de comercio y del artículo 47 de la ley 675.

-HECHOS QUE CONSTAN EN LAS ACTAS: PRUEBA SUFICIENTE EL ACTA.

-HECHOS QUE NO CONSTEN EN LAS ACTAS: NO ES ADMISIBLE PRUEBA DE NINGUNA CLASE.

Como anteriormente se dijo la prueba en ley mercantil de los hechos que contiene las actas, **es prueba suficiente** la respectiva acta. Y los hechos que no consten en las actas no es admisible prueba de ninguna clase. (art 189 del c. co ) En la ley de propiedad horizontal los hechos que contiene las actas, es prueba suficiente la respectiva acta (art 47 de la ley 675) Y los hechos que no consten en las actas, la ley 675 guardo silencio y por ausencia de regulación expresa, es necesario aplicar por analogía normas que regulan situaciones similares y/o aplicar la remisión expresa del mismo reglamento, como en este caso la remisión que hace el artículo 2º del reglamento de copropiedad, y por esta remisión es aplicable el art 189 del código de comercio lo cual permite concluir que los hechos que no consten en las actas no es admisible prueba de ninguna clase.

La señora juez ignoró que las copias de las actas expedidas y autorizadas por el representante de la persona jurídica son prueba suficiente de los hechos que consten en ellas. Y que los asuntos que no consten en ellas no admiten prueba de ninguna clase. Luego mal hizo en decretar pruebas que iban en contravía de los preceptos sustanciales que regulan específicamente el trámite del proceso de impugnación de actas.

**2. y 3.** Se tuvieron en cuenta pruebas documentales irregularmente allegadas al proceso y no se desestimaron como se debía.

A la señora juez se le advirtió desde la audiencia de instrucción y juzgamiento que los anexos allegados al proceso por la representante legal de la demandada no habían sido arrimados al proceso por su apoderado, como la ley procesal ordena, y que además esos documentos eran apócrifos, sin firma, sin garantía de quien los había suscrito, sin garantía de a cuál asamblea pertenecía, ni garantía de quien las habían creado. Y lo que es peor se le advirtió a la señora juez de la alteración del listado de asistencia consolidado de la reunión donde hacen aparecer los coeficientes de copropiedad, ajenos al listado original del acta y con el agravante de que alteraron los resultados de los porcentajes de participación, que no son

coincidentes con lo certificado en el acta impugnada y corroborado por la comisión verificadora del acta. Luego hubo indebida valoración de las pruebas documentales que no cumplen con lo mínimo para ser tenida como tales.

**4.** Se Aplicó y se dejó de Aplicar, según el caso, indebidamente las siguientes normas:

Art . 29 y 228 de la constitución nación

Arts. 3,25,35, 37,39, 45, 46, 47 ,50, 55, 60 , de la ley 675

Arts. 2,4,19, 20,21,24,25, 53, 54, del Reglamento de propiedad horizontal

Arts 186, 189 ,190, 431 del código de comercio

Art . 1742 del Código civil

**5.** Se desconoció el debido proceso que regula las decisiones sociales de la ley 675 y del Reglamento de copropiedad:

El Debido Proceso contempla todas actuaciones de las sociedades privadas establecidas como procedimientos en la ley o en los estatutos internos.

En los edificios o conjunto de propiedad horizontal el debido proceso está establecido por la Ley 675 de 2001 y el reglamento de propiedad horizontal. Actos como las convocatorias, asambleas, aprobación de estados financieros, presupuesto, cuotas extraordinarias, manual de convivencia, decisiones, elección de administradores, reformas, publicaciones del acta, obviamente las sanciones, etc, están regidos por esa ley y el reglamento.

Y en consecuencia, si se realiza uno de esos actos contrariando las normas previstas en la ley o el reglamento, se estaría presentando una violación al debido proceso, y como tal ese acto o actos **serían inexistentes o ineficaces**.

Los puntos impugnados en esta demanda están regulados por la ley 675 y el reglamento de copropiedad y la señora juez erradamente desestimo las pretensiones al valorar erradamente las pruebas de los anexos peticionados de oficio, que no llenan los requisitos para ser tenidas como tales y apreció equivocadamente el debido proceso regulado en la copropiedad y la ley.

Sobre el **punto de aprobación de los Estados Financieros** y cartera a 31 de diciembre, 2018 la señora juez resaltó su apreciación equivocada de la demanda de la siguiente forma:

***Resáltese también*** que los estados financieros fueron firmados por el representante legal de la copropiedad por el contador y el revisor fiscal, lo que significa que los mismos se consideran legales a la ley de las normas contables. Revisada la documentación allegada a la actuación, solicitada de oficio por este despacho, la correspondiente a los estados financieros, contiene las notas a los mismos realizadas por la revisora fiscal, que contiene las revelaciones de los estados financieros. Nos detendremos en

*lo correspondiente al pasivo y a las provisiones que para 2008 reflejan un cero por ciento y el contenido del dictamen final que señala que los estados financieros y voy a citar textual la nota o el dictamen final de la revisor fiscal presentan razonablemente la situación financiera y los resultados de las operaciones del conjunto y resalta a renglón seguido, a excepción de las consecuencias económicas que sobre ellos se deriven del proceso jurídico que cursa en contra del conjunto Aleros de la Sabana instaurado por la Alcaldía de Chía, referente al cobro coactivo del impuesto predial, cuya cuantía supera los 1.700 millones de pesos y cuya expectativa de resultados para el conjunto es incierta. **Es una cita textual del dictamen de la revisora fiscal** y expone, la revisora fiscal, en el mismo dictamen, que los estados financieros se prepararon de conformidad con la ley trece catorce de 2009, los decretos 2420, 2496 de 2015 y la orientación número 15 de 2015, del Consejo Técnico de la Contaduría Pública. Ahora bien, al tratar el punto por la Asamblea y refiriéndose a la misma a la salvedad efectuada por la revisoría fiscal, ésta explica que no existen observaciones a los estados financieros, pero que esa salvedad se hizo porque contablemente no se hizo una reserva para el caso, es decir, para el proceso jurídico en contra de la copropiedad, y a su vez, la contadora indica que no podía hacerse una reserva de algo que era muy incierto.*

Como se ve la señora juez considero erradamente que los estados financieros se consideraban legales a la ley de las normas contables y para ella eso es suficiente para desestimar mi pretensión sin tener en cuenta las disposiciones legales del reglamento de propiedad horizontal. Ósea que para ella la ley contable desplaza el reglamento de propiedad horizontal y sus procedimientos. Si tomanos esta afirmación como verdad revelada tendríamos que concluir que este punto de "presentación y **aprobación** de estados financieros en una asamblea sobraría por la simple razón de que fueron firmados por los contadores. No señores, si se somete a aprobación o improbación los estados financieros a una asamblea es porque le asiste el derecho a los asociados de examinar y verificar lo informado a la luz de los informes de los técnicos contables **pero también desde el punto de vista de la legalidad reglamentaria y estatutaria del ejercicio de las cuentas y de su autorización previa a la ejecución.** Es claro que el punto de los estados financieros no son correctos porque contablemente se presentaron gastos que no estaban autorizados en el presupuesto que se está ejecutando en esa anualidad, ni contaban con la autorización previa de la asamblea y porque la autorización la dio el consejo de administración a espaldas del reglamento de propiedad y viciado por la falta de convocatoria a asamblea para autorizar un gasto de mayor cuantía. Estos hechos están probados con la presunción de veracidad de los hechos narrados en la demanda por la falta de contestación de la demanda. El hecho de que los contadores cuadren las cuentas y cuadren los números no quiere decir que lo legal este bien. Solo quiere decir que el arte de la contabilidad ha cuadrado lo que ha entrado y ha salido. Aquí es claro que la señora juez desconoció el debido proceso que tiene la copropiedad para atender sus necesidades económica el cual implica primero que se debe presentar un presupuesto de gastos, después analizarlo y

enseguida aprobarlo, después ejecutarlo y luego evaluarlo y verificarlo por los dolientes.

La señora juez no noto que de acuerdo con lo tratado y manifestado por los asambleístas, hecho que certifica la misma acta de la asamblea, los informes financieros presentaron cuentas que no estaba autorizadas por la asamblea, y que no tenía partida presupuestal como la partida de gastos de la contratación de un abogado al que le pagaron como adelanto \$20.000.000, y es obvio que los propietarios no estamos obligados a contribuir con esos gastos hasta que no se aclare y apruebe ese gasto por el verdaderamente competente que es la Asamblea.

La señora juez aprecio erradamente que los órganos de administración de la copropiedad tenían autorización legal para contratar a un abogado para semejante asunto tan delicado, no aprecio que no existía reserva presupuestal para ese gasto, y no aprecio que tampoco hubo citaron a asamblea para tratar este asunto violándose el artículo 24 del RPH

Como esta decisión de aprobar los estados financieros fue tomada por fuera del ordenamiento legal de la copropiedad no es obligatoria para todos los copropietarios, tal y como lo regula el artículo 37 de la ley 675. Por lo tanto, es nula o al menos inoponible para mi.

La señora juez desbordo su interpretación de quórum numérico consignado en el acta y verificado por la comisión verificadora del acta, como legítimos delegados de la asamblea, y desbordó su interpretación de modo superlativo, cuando dijo:

*“Para este caso, dicha aprobación se llevó a cabo por unanimidad, es decir, por la totalidad de los presentes en la Asamblea. De acuerdo con lo que se pueda observar en el Anexo 1 del acta de las pruebas documentales recaudada de oficio, GD ...en tarde para el momento en que se votó la cuota extraordinaria el quorum era del 82.4 % de los coeficientes de copropiedad y la discusión y aprobación de los estados financieros se llevó a cabo inmediatamente antes de la aprobación de esta cuota, de dónde puede inferirse razonablemente y sin duda que el quórum era el mismo o por lo menos similar”*

La señora juez modifico el acta al cambiar el **75 %** del quórum de asistencia general y que esta verificado por la comisión verificadora del acta y se atrevió a decir con base en unos documentos apócrifos que el quórum era del **82,4%** y por deducción concluyo que hubo quórum en ese punto, donde los asambleístas omitieron verificar el quórum, y cuya consecuencia es la inexistencia o ineficacia de la decisión.

**En el punto de la aprobación de la cuota extraordinaria**, la señora juez no aprecio la violación del debido proceso y la pertinencia del artículo 35 de la ley 675.

La decisión de la asamblea que fijó la cuota extraordinaria violó el artículo 35 de la ley 675 y art. 25 del RPH, que establecen que solo podrá cobrarse expensar extraordinarias cuando los recursos del fondo de imprevistos sean insuficientes para atender las erogaciones.

Esta norma del artículo 35 de la ley 675, que regula el fondo de imprevistos, la señora juez la interpreto mal y la dejo de aplicar por considerar erradamente que las cuotas extraordinarias que regula esta norma “*son aquellas que debe constituirse para la financiación del fondo de imprevistos*”

La señora juez dejo de aplicar el artículo 35 de la ley 675 a pesar de la lógica elemental, de que ese fondo tiene la finalidad de atender imprevistos, y ese es su sentido de ser: los imprevistos. Y el parágrafo del art 35 es claro que solos se podrá cobrar expensar extraordinarias cuando los recursos del fondo sean insuficientes:

**PARÁGRAFO.** *El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, solo podrá aprobarse cuando los recursos del Fondo de que trata este artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo.*

Además, recordemos que, en otro apartado de la sentencia, la señora juez hizo énfasis de que la copropiedad no tenía defícil y que por el contrario tenia excedentes lo cual es demostrativo de que la cuota extraordinaria no hacía falta. La juez dijo:

*Ahora, en relación con la presunta violación del artículo 24 del Reglamento de Propiedad Horizontal en el ... DG, que el mismo ha sido citado por el actor sin atender su contenido. En efecto, dicha norma refiere concretamente a los casos en que exista un déficit presupuestal, del asunto que nos ocupa, claramente, ello no ha ocurrido. Basta con revisar los estados financieros y las revelaciones llevadas a cabo por la revisora fiscal para advertir que la copropiedad nunca ha tenido un déficit presupuestal. Por el contrario, tiene excedentes por algo más de 34 millones de pesos*

En este punto la señora juez erradamente dejo de aplicar los artículos 25 y 35 de la ley 675 de 2001, más las disposiciones de los artículos 19, y 25 del RPH. Y la juzgadora no observó que la asamblea no dejó mención expresa sobre el monto total de la obligación, ni claridad del valor total del gasto. Ni de donde salió el valor de la cuota. Luego es imposible saber cuál es la cifra diviendo a repartir entre los asociados.

La señora juez también desbordo su interpretación de quórum numérico consignado en el acta y verificado por la comisión verificadora del acta, como delegados y legitimados de la asamblea, y desbordó su interpretación de modo superlativo, cuando dijo:

*“...que conforme consta en las documentales, la asamblea por una mayoría calificada de 82.4 por ciento de acuerdo con el anexo aportado, pero de acuerdo con el audio de la Asamblea por el 89 por ciento, aprueba la cuota propuesta por la administración sin reserva u observación alguna, teniendo la destinación de la misma, calculando, calculando la por cada unidad privada, lo cual no resulta violatorio de esta disposición de otra parte al señalar el monto de la cuota”*

La señora juez también modifico el acta en este punto al cambiar el **75 %** del quórum de asistencia general y que esta verificado por la comisión verificadora del acta y se atrevió a decir con base en unos documentos apócrifos que el quórum era del **82,4%** y por el **89%** y por deducción concluyo que hubo quórum en ese punto, donde los asambleístas omitieron verificar el quórum, y cuya consecuencia es la inexistencia o ineficacia de la decisión.

*“Si bien es cierto que la cuota está ordenada, se determinó por un valor igual para todas las unidades privadas y sobre el punto de las votaciones hablaremos casi al final de esta sentencia”*

Y posteriormente afirmo:

*“...Y aplicando las normas de la Corte Constitucional que no era necesario especificar los coeficientes de propiedad que se votaban”*

la señora juez también desconoció el debido proceso al distribuir las cuotas, que son de **índole económico**, con base en los coeficientes de copropiedad, e interpreto erradamente la sentencia de la H corte Constitucional **C- 522 del 2002** diciendo que los coeficientes no son necesarios.

El punto 12. sobre **“Presentación y aprobación del presupuesto año 2019”** se violó el debido proceso por desconocer los mandatos estatutarios del artículo 21 y 54 del RPH y los artículos: 39 y 47 de la ley 675, por no discutir el presupuesto y por no dejar constancia de lo decidido en el acta.

La regulación del debido proceso del presupuesto en la copropiedad comienza con la regulación del literal **c** del artículo 21 del RPH, el cual ordena enviar a cada copropietario copia del presupuesto por lo menos con 10 días de antelación la asamblea.

La señora juez erradamente declaro que el presupuesto fue allegado conjunto con la convocatoria a todos los copropietarios y desconoció de plano el **hecho 2.6** del libelo demandatorio, donde expresamente quedó consignado: **No nos entregaron los estados financieros ni el presupuesto para el año 2019.** Dicho hecho goza de la presunción de veracidad por la falta de contestación de la demanda; además la señora juez toma el testimonio de la administradora Claudia Ruiz, que está viciado, quien tenía a su cargo cumplir con esa obligación y no lo hizo y la señora juez le dio crédito a unos anexos que no reúnen la vocación de pruebas.

Otro paso dentro del debido proceso del presupuesto en la copropiedad consiste en debatir el presupuesto dentro del asamblea, y así lo regula el literal **d)** del ARTÍCULO 21 del **RPH** que establece que la asamblea en su primera reunión anual debe **DISCUTIR** el presupuesto y **no lo discutió.** La señora juez considero erradamente que no era necesario discutirlo. Dijo:

**“Si en la disposición reglamentaria dispone la discusión del presupuesto, es decisión de la Asamblea misma decidir si lo hace o no. Y en este caso no estimo necesario hacerlo.”**... La señora juez considero erradamente que no era necesario discutirlo y cumplir la norma.

Otro paso importantísimo dentro del debido proceso del presupuesto en la copropiedad y de cualquier punto tratado en la asamblea consiste en dejar **consignado en acta lo decidido** en el seno de la asamblea. Así lo ordena el artículo 47 de la ley 675 de 2001 y la señora juez mal interpreto la norma y su imperativo cumplimiento y dijo:

*“Ahora, **respecto de las presuntas omisiones en el acta**, debe indicarse lo siguiente: Las actas contienen una síntesis de lo ocurrido en la Asamblea, sin que sea necesario una transcripción específica y pormenorizada de todo lo ocurrido para su eficacia y validez. Menos cuando hace parte de la misma varios anexos como el presupuesto y los estados financieros y otros más”*

Es claro que la señora juez considero erradamente que no es necesario cumplir el mandato del artículo 47 de la ley 675.

Ahora, sobre la aprobación y quórum la señora juez no encontró asidero en el acta y saco conclusiones extrapolares así

*“Así lo deja expresamente señalado la presidenta de la Asamblea, indicando que el mismo se aprobó por unanimidad con dos votos en contra de donde puede concluirse entonces que la mayoría absoluta requerida aprobó el mismo.”*

La señora juez desconoció que los asambleístas en este punto también violaron el mismo artículo 21 del **RPH** porque no establecieron que coeficientes de copropiedad estaban representados en la votación. Se limitaron a decir en la **votación con solo 2 votos en contra.** Pero ¿De cuánto coeficiente de copropiedad? No lo sabemos. Como la aprobación requiere de la aprobación de mayoría absoluta de **los coeficientes** que estén representados, como lo ordena el ARTÍCULO 21 del **RPH**, y como no tuvieron en cuenta cuanto coeficiente estaba representado se violó el régimen de propiedad horizontal y la consecuencia es la inexistencia o la ineficacia de la decisión.

**El punto del orden del día desarrollado en la asamblea ordinaria de la copropiedad del 17 de febrero de 2019 y que trata sobre “Ratificación Manual de Convivencia y fachadas”** la señora juez desconoció erróneamente

que es ilegal por violar el artículo 4 y 53 del RPH y el artículo 46, y 60 de la ley 675.

Al respecto la señora juez dijo:

*Revisado el audio de la Asamblea, encontramos que no se estaba aprobando un manual de convivencia de acuerdo con lo expuesto por quien presidía la misma. Este punto del orden del día corresponde a una rectificación de un manual que existe desde tiempo atrás conocido por toda la copropiedad pero que resultaba de difícil aplicación en razón a no encontrarse unificado con el reglamento de propiedad horizontal. Y explica las razones por lo que ello es así. Indica además que las sanciones por infracciones a las normas de convivencia ya se encuentran contenidas en escrituras públicas de los años 1997, 2004 y 2007, que se indica contienen los diferentes reglamentos de propiedad horizontal y se encuentran debidamente registradas. Lo votado fue la aplicación de estas sanciones. Es decir, las previstas en las mencionadas Escrituras junto con el manual de convivencia ya existente*

La señora juez apreció erradamente que en el punto tratado no hay unidad de materia en el tema desarrollado pues mezclan el manual de convivencia con el de fachadas. Tampoco apreció que no hubo lectura de ningún Manual de convivencia y que no se sabe que texto de los 3 reglamentos que alegan existentes se iba a ratificar o como los iban a integrar; no apreció que no hubo debate; y no se sabe cómo corroboro *las 3 escrituras que menciona de los años 1997, 2004 y 2007*, pues ni en mi certificado de tradición y libertad aparece la del 2007, la señora juez no corroboro como determinaron las conductas a sancionar, ni como quedo taxativamente determinadas las sanciones. Mejor dicho, no se apreció la violación del debido proceso que regula la ley y el reglamento sobre el tema. La señora juez desconoció los precedentes jurisprudenciales como el siguiente de la **Sentencia T-034/13**:

**REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y SANCIONES QUE PUEDE CONTENER EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL O MANUALES DE CONVIVENCIA-**  
Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, según ley 675/01

*No cabe duda que los reglamentos de propiedad horizontal y los manuales de convivencia constituyen un acto de voluntad de la Asamblea General, como resultado del ejercicio del derecho a la propiedad de sus integrantes. Los deberes, obligaciones, derechos y sanciones que en ellos se incluyan deben estar acordes con la Constitución y la ley, en especial con los derechos fundamentales de aquellos que se ven cobijados por sus normas. En cuanto al alcance de las sanciones, es preciso señalar que ellas deben atender a los parámetros de razonabilidad y proporcionalidad, previa determinación de un fin legítimo que las justifique.*

La señora juez dejó de apreciar que los asambleístas omitieron verificar el quórum y los votos correspondiente, y cuya consecuencia es la inexistencia o ineficacia de la decisión.

La señora juez no tuvo en cuenta las siguientes precisiones generales del debido proceso en la copropiedad de la totalidad del acta impugnada aquí y que fueron desconocidos:

1. Que La asamblea no tuvo en cuenta **los coeficientes de copropiedad** en ningún momento de su realización. Recordemos que según el art. 3 de la ley 675, los coeficientes definen la participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes. Nótese que la palabra COEFICIENTE **no aparece por ningún lado** de las 13 hojas, 26 páginas del Acta, incluyendo el anexo de asistencia signado por los asistentes. Como la asamblea no cumplió con este requisito legal y tampoco lo indico en el Acta, violó el artículo 47 de la ley 675 y el art. 431 del C Co. y tiene como consecuencia la nulidad absoluta reglada en el artículo 45 de la ley 765 y el artículo 190 de código de comercio.

2. Que la asamblea no contabilizo el número de votos totales en cada decisión, como lo ordena el art. 47 de la ley 675 y el artículo 431 del C.Co. En algunos casos se limitó a decir que se aprobó por unanimidad y en otros que hubo dos votos en contra, **pero nunca totalizó los votos a favor, en contra o en blanco**, desdeñando la contabilización de los votos de la minoría que no le favorecía o no le interesaba. Como la asamblea no cumplió con este requisito legal y tampoco lo indico en el Acta, violó el artículo 47 de la ley 675 y el art. 431 del C Co. y tiene como consecuencia la nulidad absoluta reglada en el artículo 45 de la ley 765 y el artículo 190 de código de comercio.

3. Que el Quórum **reglamentario exacto nunca** le interesó a la asamblea, pues como se observa en las votaciones, que exhibe el acta, jamás determinaron el porcentaje exacto derivado de la matemática elemental de tomar los sumandos de los resultados de las votaciones tanto positiva como negativas de sus coeficientes de copropiedad para determinar con exactitud qué porcentaje se obtuvo en las votaciones y determinar si cumplía o no **con el quórum reglamentario y legal de validez de sus decisiones**. Como la asamblea no cumplió con este requisito legal y tampoco lo indico en el Acta, violó el artículo 47 de la ley 675 y el art. 431 del C Co. y tiene como consecuencia la nulidad absoluta reglada en el artículo 45 de la ley 675 y el artículo 190 de código de comercio.

**Corolario.** No solo los EN PUNTOS IMPUGNADOS se ve manifiesta la nulidad absoluta, sino que también es manifiesta en todos los puntos del Acta, pues salta a la vista la falta de cumplimiento de los requisitos esenciales del Acta y del proceder de la asamblea y que son exigencias esenciales según los artículos 431 del c co y 47 de la ley 675. Por lo tanto, es posible declarar oficiosamente la nulidad absoluta de toda el Acta aquí en asunto, de acuerdo con lo dispuesto en el Art . 1742 del Código civil.

**6.** El fallo reforma el Acta desplazando la competencia absoluta de una asamblea y la legitimidad de la comisión verificadora del acta:

La señora juez modifico el acta al cambiar el **75 %** del quórum de asistencia general y que esta verificado por la comisión verificadora del acta, quien obro en representación legitima de la asamblea, y se atrevió a declarar que la asamblea había sesionado con quórum del **82,4%** y hasta del **89%**.

**7.** Hay pruebas que no fueron valoradas apropiadamente, por ejemplo: *el Anexo 1 del acta de las pruebas documentales recaudada de oficio, que no tiene vocación probatoria por ser apócrifo y sin creador específico.*

**8.** Se Incurrió en un defecto factico probatorio, por ejemplo, la señora juez le dio valor probatorio a una prueba testimonial de la señora Claudia Ruiz que fue parte y arte dentro la convocatoria de la asamblea y fuente de las irregularidades que se presentaron dentro de la misma.

**9.** La señora juez mal interpretó la sentencia de la H corte Constitucional **C- 522 del 2002**. La interpretación de la señora juez hace desaparecer el coeficiente de copropiedad en las relaciones de copropiedad, generalizando su interpretación de una persona un voto. La señora juez mal interpreto la sentencia de la H. corte constitucional **C-522 del 2002** y no comprendió que la honorable corte hace clarísima distinción entre las decisiones de tipo económico y las que no lo son. En las decisiones de tipo económico deben tenerse en cuenta el coeficiente de copropiedad:

*“De los argumentos expuestos corresponde a la Corte Constitucional establecer si las normas de propiedad horizontal que definen derechos y deberes de los copropietarios con base en el criterio de coeficiente de propiedad establecen una discriminación que vulnera el derecho a la igualdad, al debido proceso, a la participación ciudadana y a la vigencia de un orden justo y democrático.*

*De este modo, fuerza concluir en principio que el legislador en uso de la cláusula general de competencia de hacer la ley, eligió como criterio el coeficiente de propiedad para definir las relaciones en las asociaciones de copropietarios de unidades inmuebles independientes que comparten la propiedad de bienes necesarios para el uso de cada unidad y ello, no es inconstitucional porque no se revela contrario al interés general.*

*En principio el uso del coeficiente de propiedad para definir el valor del voto en las asambleas de copropietarios es un criterio que responde a los atributos de dominio y disposición de la propiedad privada de conformidad con el equilibrio entre los derechos y deberes de los copropietarios, en donde el coeficiente de propiedad define las cuotas partes de las responsabilidades económicas de los recursos necesarios para el sostenimiento de los bienes comunes y pago de servicios públicos domiciliarios y así, quien posee el mayor coeficiente correlativamente paga la mayor cuota de sostenimiento.*

*Se debe distinguir en el momento de votar en las asambleas de copropietarios de inmuebles destinados a vivienda las decisiones de tipo económico de las decisiones que no lo son, porque para las primeras, el coeficiente de propiedad*

*como criterio para determinar el voto porcentual, es una garantía del equilibrio entre los derechos patrimoniales y los deberes pero para las decisiones que no representan una erogación económica, la regla será la de un propietario un voto.)*

*En consecuencia, la Corte Constitucional declarará exequibles las normas demandadas pero frente al parágrafo 2° del artículo 37 de la Ley 675 de 2001, establecerá el condicionamiento de exequibilidad en el entendido que el voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje de coeficiente del respectivo bien privado en relación con las asambleas de copropietarios los bienes inmuebles destinados a vivienda, sólo cuando se trate de decisiones de tipo económico, las demás se regirán por la regla un voto por cada unidad privada. (Sentencia C- 522 del 2002)*

**10.** Se desconoció el artículo 29 de la constitución nacional al emitirse la sentencia después de perderse competencia y de haber sucedido y alegado.

La señora juez desconoció el fenómeno sobreviniente de la perdida de competencia, pue sno dicto sentencia dentro de los 10 días siguientes a la audiencia del 1 de septiembre de 2020, sino hasta el 6 de noviembre de 2020. Y la señora juez desconoció que en el lapso del sentido del fallo y el pronunciamiento de la sentencia del 6 de noviembre de 2020 sobrevinieron 3 cosas: una, se perdió la grabación de la audiencia, dos, feneció el término del artículo **121** y tres, alegue en tiempo la perdida de competencia del despacho los días 28 y 29 de septiembre de 2020 y el 27 de octubre de 2020, en sendas solicitudes. Luego los presupuestos de vencimiento del termino y la alegación de parte estaban satisfechos con antelación el pronunciamiento de la sentencia y la señora Juez obro con conocimiento y sin competencia para dictar el fallo del 6 de noviembre de 2020.

Por lo expuesto Respetuosamente solicito que se **REVOQUE** la sentencia apelada aquí y que en su lugar se proceda en lo que en Derecho corresponda.

### NOTIFICACIONES VIRTUALES

Con gusto las recibo en el Correo Electrónico: [jm.ayudalegal@gmail.com](mailto:jm.ayudalegal@gmail.com)

Atentamente,



**JOSE MANUEL GUEVARA CUERVO**  
C.C No 19.262.250  
T.P. 104586 C.S.J  
Accionante