TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA SALA CIVIL –FAMILIA

Proyecto discutido y aprobado en sesión virtual según Acta No. 20
(8 de julio de 2021)

Asunto:

Impugnación de actos de asamblea de Luis Fernando Villamarín y otros, contra Parcelación Aposentos P.H.

Exp. 2019-00201-01

Bogotá, D.C., veintiuno (21) de julio de dos mil veintiuno (2021).

1. ASUNTO A TRATAR

Conforme a lo previsto en el artículo 14 del Decreto Legislativo 806 de 2020 del Ministerio de Justicia y del Derecho, se emite la sentencia que resuelve el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, contra la sentencia proferida el 11 de noviembre de 2020 *-reconstrucción-*, por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá - Cundinamarca, en el proceso de la referencia.

2. ANTECEDENTES

2.1. HECHOS Y PRETENSIONES:

Los señores Luis Fernando Villamarín Ramírez, Adelaida Lacouture Lacouture, Alberto Salazar Carrascal y la Sociedad Zammata Rojas y Cía. S.

en C., actuando el primero en nombre propio y como apoderado de los demás, promovieron demanda de impugnación de actos de asamblea, en contra Parcelación Aposentos P.H., para lo cual adujó lo siguiente:

- La administración de la copropiedad demandada ha procedido de forma irregular en las últimas tres asambleas de copropietarios adelantadas los días 5 de abril, 25 de agosto de 2018 y, 30 de marzo de 2019 *"esta última objeto de la presente impugnación"*; en la convocatoria para esas asambleas, se determinó que los propietarios que adeudaban cuotas, donaciones o aportes a la Fundación Social Aposentos, ente jurídico autónomo e independiente a la propiedad horizontal demandada, estarían impedidos de *"participar con su voto"*, bajo la premisa de que lo debido a la fundación, igualmente era un pasivo a favor de la parcelación, lo que implicó como obvia consecuencia que no pudieran votar en el proceso de toma de decisiones, como tampoco elegir y ser elegidos.

- En reiteradas ocasiones se puso de presente a la administración que el proceder era ilegal, tanto así, que el propio asesor jurídico de la copropiedad se pronunció el 28 de marzo de 2018; a pesar de ello, la asamblea de 5 de abril de 2018 se adelantó, ocasionando que se iniciaran contra la parcelación demandas por parte de los copropietarios Adelaida Lacouture, Germán Ambrosio, Gonzalo Lobo y Luis Fernando Villamarín *"por hechos y razones de derecho similares"* a los relacionados con la asamblea de 30 de marzo de 2019, siendo repartidos esos procesos a los Juzgados Civiles del Circuito de Zipaquirá; existe un fallo ejecutoriado de 22 de abril de 2019, proferido por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Zipaquirá, radicado No. 2018-00218, acumulado al 2018-00219, en el cual, se consideró que la *"exclusión de los copropietarios a participar en la asamblea del 5 de abril de 2018 no constituyen de ninguna manera expensas relacionadas con la Parcelación Aposentos y que por ende*

la exclusión que se efectuó de los propietarios que llegaren a tener deudas para con dicha Fundación de poder participar en dicha asamblea RESULTA ILEGAL", estableciendo también que, no se cumplió con el requisito establecido en la Ley 675 de 2001 para la segunda convocatoria, declarando la inexistencia de la asamblea, siendo entonces inexistentes sus decisiones y efectos.

- Para la asamblea extraordinaria de 25 de agosto de 2018, en compañía de cinco condóminos el 22 de agosto anterior, expresaron los motivos por los cuáles no se estaba de acuerdo con la citación, reiterados para la asamblea objeto de cuestión de 30 de marzo de 2019; tampoco se les permitió ejercer los derechos plenos de participación, ni se hizo mención alguna a la comunicación elevada; la Fundación Social Aposentos se constituyó el 12 de mayo de 2003, siendo disímil a la Parcelación Aposentos P.H., siendo personas jurídicas diferentes, con autonomía y patrimonio propios, objetos sociales distintos, regulados por estatutos y disposiciones legales independientes.

- En las tres asambleas referidas, no se atendió el procedimiento señalado en el artículo 41 de la Ley 675 de 2001, que exige para la segunda reunión deberá convocarse para ser realizada dentro de los tres días siguientes a la citación inicial, lo que tampoco se acató en la asamblea cuestionada.

- El 21 de marzo de 2019, Luis Fernando Villamarín y Soraya Mor, presentaron acción de tutela contra la Fundación Aposentos y la Parcelación Aposentos P.H. *"con base en los mismos hechos que se dan cuenta este escrito relativos a las convocatorias ..."*; el juez Promiscuo Municipal de Sopó, con fallo de 29 de marzo de 2019, amparó el derecho de petición, negando los demás pedimentos por improcedentes.

- La señora Andrea Pinzón Torres, como representante legal de la copropiedad demandada realizó la convocatoria para la asamblea general ordinaria el 14 de marzo de 2019, expresando: i) fecha de realización 30 de marzo de 2019; ii) en caso de no haber quorum, se adelantaría pasada una hora contada desde el momento que se declare la falta de quorum y, que la asamblea sesionara válidamente con un número plural de copropietarios *"cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados"* según artículo 50 del reglamento de propiedad horizontal; iii) de acuerdo al artículo 39, parágrafo 2 de la Ley 675 de 2001 *"la convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes"*, anexando una relación de *"los propietarios que están en mora de sus expensas comunes con la Parcelación"*; iv) asimismo se expresó que *"no podrán votar quienes se encuentre en mora con la Administración por cualquier concepto"*.

- Con esa convocatoria se aportó relación de los titulares de derecho real de dominio que según la administración adeudaban contribuciones por expensas comunes, incluyendo en la cuarta columna uno denominado *"FUNDACIÓN – EXPENSA COMÚN NO NECESARIA"*, en la que se encuentran los actores; ese concepto no corresponde a ninguna expensa que esté ligada con la propiedad horizontal, sino a las donaciones o aportes que efectúan algunos de los condóminos, que voluntariamente hacen parte de la Fundación Social Aposentos y que de forma arbitraria se incluyen en un listado de propietarios morosos *"que le da apariencia de expensa, sin serlo y la denomina expensa común no necesaria"* con el fin de forzar un cobro que le corresponde a un tercero y no a la propiedad horizontal; prueba de ello, la constituyen los cuatro certificados de donación expedidos por quienes se han desempeñado como revisores fiscales de la Fundación Aposentos, tres a nombre de Luis Fernando Villamarín y uno de la sociedad Zammata; la

reunión de 30 de marzo de 2019, se inició según consta en el acta, presentando las falencias anotadas.

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

-Se declare nula la asamblea general ordinaria de propietarios de la Parcelación Aposentos P.H. adelantada el 30 de marzo de 2019, así como la nulidad de todas las decisiones allí tomadas, por no ajustarse a lo dispuesto en la Ley 675 de 2001 y a su reglamento de propiedad horizontal contenido en la escritura pública No. 1558 de 19 de septiembre de 2003.

- Que en caso de considerarse inexistente la asamblea, se expresen las consecuencias jurídicas de tal hecho, esto es, que todos los actos derivados en razón a los vicios que ocasionaron su inexistencia son nulos y no pueden generar efecto jurídico alguno.

- Se declare la nulidad del acta 039 de la citada asamblea adelantada el 30 de marzo de 2019 por no ajustarse a los estatutos, ni a la ley.

2.2. ADMISIÓN, NOTIFICACIÓN Y CONTESTACIÓN DEL LIBELO:

La demanda así estructurada se admitió el 16 de julio de 2019[1], disponiéndose la notificación de la pasiva; la representante legal de la copropiedad demandada se notificó personalmente el 5 de agosto de 2019[2], aportó abundante prueba documental[3] y contestó la demanda en

1 Fl. 288 Cd. 1
2 Fl. 290
3 Fls. 291-395 Cd.1 y 396-514 Cd. 1 continuación

oportunidad[4], pronunciándose frente a los hechos, para referir que unos de estos *"corresponde a situaciones ajenas a las pretensiones que indica en la demanda, pues son antecedentes de otros trámites procesales diferente al acto de asamblea que aquí demanda"*, resistiendo los pedimentos con los medios exceptivos que denominó *"EXCEPCION DE TRÁMITE Y PROCEDIMIENTO DIFERENTE AL SEÑALADO POR LA DEMANDANTE"* y *"TEMERIDAD O MALA FE-DESLEALTAD PROCESAL"*.

Con auto de 21 de febrero de 2020[5] se convocó a la audiencia inicial y se decretaron pruebas, adelantándose esta el 23 de septiembre de 2020[6]; luego, con auto de 23 de octubre siguiente[7], se convocó a audiencia de reconstrucción en los términos del artículo 126 del C.G.P., adelantándose el 11 de noviembre próximo pasado[8], declarándose fracasada la conciliación, no se tomaron medidas de saneamiento, no habiendo excepciones previas por resolver, se alegó de conclusión y se profirió sentencia negando las pretensiones de la demanda; contra esa determinación el extremo actor interpuso recurso de apelación que fue concedido en el efecto suspensivo.

3. LA SENTENCIA APELADA

La *a -quo* señaló que luego de interpretarla la demanda *"se vislumbra que la controversia gira en torno interpretación y aplicación de algunas de las normas contenidas en el reglamento de propiedad horizontal y sin duda no es esta la vía procesal para obtener los resultados pretendidos, en efecto alrededor de lo previsto en el artículo 58 de la Ley 675 de 2001, esa clase de controversias se resuelven viendo los mecanismos alternativos de solución de conflictos contenidos en la ley, en el*

---

4 Fls. 515- 535
5 Fl. 538
6 Fls. 540 - 541
7 Fls. 542
8 Fls. 543-544

reglamente o en el proceso verbal sumario previsto en el artículo 390 del C.G.P. conforme lo indica su numeral 1º"; la parte actora platea dos situaciones que deslegitiman la asamblea, el hecho de prohibir votar a quienes se encuentran en *"mora por cualquier concepto con la copropiedad"* y *"convocarse a una reunión de segunda convocatoria"* sin atender lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley 675.

Frente al primer punto, estimaron los demandantes que la copropiedad asume como suyas las cuotas o aportes *"que se adeudan a la fundación aposentos"*, siendo personas jurídicas diferentes, ante lo cual, consideró que en la asamblea ordinaria de copropietarios adelantada el 8 de marzo de 2003 y que se refleja en el acta No. 10[9], se dispuso la creación de la Fundación Aposentos *"y de una cuota a cargo de los propietarios de la parcelación en favor de la fundación que debía pagarse junto con la cuota mensual de administración"*, autorizando de la administración del conjunto para facturar y cobrar la misma, decisión en su oportunidad tomada por unanimidad que obliga a los partícipes, ausentes y disidentes acorde con lo normado en el artículo 37 de la Ley 675 de 2001, determinación que de por más, está acorde con los literales O) y P) del artículo 59 del reglamento de propiedad horizontal que autoriza a la asamblea la creación y participación en una fundación privada y a decretar a cargo de los copropietarios de la parcelación con destino a la misma y con la facultad prevista en el literal I) del mismo reglamento, que tiene la posibilidad para el administrador de recaudar y cobrar *"cualquier obligación pecuniaria a cargo de los copropietarios de la parcelación"*; que el artículo 37 de la Ley 675, dispone como derecho de los propietarios en participar y votar en las asambleas, pero al no ser *"una norma imperativa"*, por lo que el reglamento puede disponer lo contrario *"e imponer restricciones al derecho al voto cuando se encuentra el propietario en mora"*, acorde con el artículo 38 del reglamento, ante lo cual, la Corte Constitucional en sentencias T-630 de 1997, SU 509 de 2001 y

---

9 Fl. 396

T -633 de 2003, ha señalado que *"tales limitaciones son perfectamente válidas"*; asimismo, como consta en el acta de la asamblea, no se impidió el derecho a participar a los deudores de la cuota de la fundación, a pesar de que ello se había anunciado en la convocatoria, pues aquellos decidieron mediante votación permitir que las personas con cuotas pendientes de pago ejercieran su derecho al voto; esa cuota de la fundación, efectivamente no es una expensa necesaria, pero si puede catalogarse como *"una expensa común no necesaria"* que son las destinadas al objeto social de la copropiedad que corresponden a erogaciones destinadas a una situación particular, como en este caso, al *"sostenimiento de la fundación creada por la copropiedad y son obligatorias cuando han sido aprobadas por la asamblea como ha ocurrido aquí"*, por lo que es permitido que la copropiedad restrinja el voto a pesar de que *"finalmente no fue restringido"*, sin perjuicio de que la legalidad de esa determinación se discuta en otro escenario.

Frente al segundo de los reclamos, en la demanda y en los alegatos de conclusión se hizo referencia a un proceso tramitado en ese mismo juzgado relacionado con la asamblea adelantada el 5 de abril de 2018, radicado 2018-00204, en el que en efecto, se declaró la inexistencia de la asamblea, pero obedeció a motivos diferentes a los aquí planteados, relacionado con la legalidad de la convocatoria; de igual forma, se solicitó que se aplicaran las decisiones emitidas por el Juzgado Primero Civil del Circuito de la misma localidad -*sentencia de 22 de abril de 2019*-, pronunciamiento que no se equipara a cosa juzgada, en tanto que el debate giró en torno a la asamblea de 5 de abril de 2018, sumado a que ese pronunciamiento no *"comporta precedente o jurisprudencia"* que deba ser acatado de forma vertical u horizontal y ese criterio de ese juzgado *"dista bastante de la tesis o del criterio jurídico de este juzgado"*.

Agregó que, el carácter imperativo o supletivo de las normas contenidas en el artículo 41 de la Ley 675 de 2001, acorde con lo referido por la Corte Constitucional en la sentencia C-488 de 2002, donde se consideró que *"no todos los artículos de los que se encuentra compuesta esta ley 675 constituyen normas imperativas solo que allí no se determinó cuales lo eran y cuáles no, dejando el punto sin decisión definitiva"*, en la legislación colombiana es preciso distinguir entre las leyes que son imperativas o *"sin posibilidad de pacto o decisión"*, cuyos efectos se producen con independencia de la voluntad de las personas, siendo llamadas de orden público y generalmente constituyen un mandato, por su parte las supletorias son aquellas que dependen de la voluntad de los sujetos a quien se refiere y operan a falta de decisión particular contraria y son opcionales, permitiendo a las personas escoger a su conveniencia entre dos o más posibilidades que se encuentra en la ley en cuanto al efecto que producen según sentencia T-597 de 1995; la norma imperativa, taxativas o de orden público que obligan en todos los casos a los particulares, independientemente de su voluntad y por lo tanto no resulta lícito derogarlas; de manera que, el artículo 41 de la Ley 675 contempla el tiempo en que deberá adelantarse la segunda convocatoria, cuando no pudo llevarse a cabo inicialmente por falta de quorum, indicando esa disposición que ello procede *"sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal la cual sesionara válidamente con un numero plural de copropietarios"*, por lo que *"una interpretación teleológica del anterior enunciado normativo lleva a concluir que el mismo suple la voluntad comunitaria cuando en el reglamento no se ha dispuesto nada al respecto"*, por lo que debe aplicarse lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal en su artículo 50; se aportaron las pruebas obrantes a folios 444 a 448 del expediente, en el que se tiene que la representante legal de la copropiedad convocó para asamblea ordinaria el sábado 30 de marzo de 2019, a la hora de las 8:00 a.m. y *"allí mismo se cita para la reunión de segunda convocatoria, indicando que se realizaría pasada una hora desde*

el momento en que se declara la falta de quorum" y en el acta No. 39, se dejó constancia que siendo las 8:00 a.m. del 30 de marzo de 2019, el relator fiscal de la parcelación indicó que se encontraba reunido el 5,1664% de los coeficientes de copropiedad y que por tanto no existía quorum exigido en el artículo 53 de los estatutos y 45 de la Ley 675 para sesionar en primera convocatoria y, en aplicación del artículo 45 del reglamento se dejaría transcurrir una hora para verificar el quorum y sesionar en segunda convocatoria, más adelante se deja constancia que siendo las 9:00 a.m. se da inició a la segunda convocatoria, iniciándose la reunión con un 44,238 de los coeficientes de propiedad, más adelante ya se contaba con el 87%.

Al reformarse el régimen de propiedad horizontal según escritura 1558 de 19 de septiembre de 2003, establecieron la forma y oportunidad en que se adelantarían las reuniones de segunda convocatoria de manera distinta a la señalada en el artículo 41 de la Ley 675, lo cual es válido dado el carácter supletivo de la disposición en cita.

4. EL RECURSO

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

- De la simple lectura del artículo 51 de la Ley 675 de 2001 y 50 del régimen de propiedad horizontal, se puede concluir que la Parcelación Aposentos PH no reglamentó en sus estatutos el sistema de reuniones de segunda convocatoria, dado que conforme al último de los artículos citados, se destaca que: i) la única alusión que se hace a esa clase de reuniones de segunda convocatoria está en el subtítulo con que inicia; ii) su contenido no desarrolla la segunda convocatoria o reunión; iii) se refirió de manera

exclusiva a que si no había quorum al momento de verificarse en la fecha y hora previstas, se reuniría pasada una hora, pudiendo sesionar válidamente con un número plural de propietarios; iv) ese artículo 50, a la verdad guardó silencio frente a las reuniones de segunda convocatoria, no dispuso nada al respecto y al contrario ignoró en su totalidad lo previsto en los artículos 41 y 45 de la Ley 675, ello dado que la última norma citada, estableció como una de las excepciones a la regla general de que solo se podrá sesionar con un número plural de propietarios que representen por lo menos la mitad de los coeficientes de propiedad, al permitir que cuando se acuda al sistema de reuniones de segunda convocatoria establecido en el artículo 41 citado, en esa segunda reunión se podrá sesionar con cualquier número plural, entonces, en las reuniones de segunda convocatoria, se puede sesionar únicamente con una representación superior a la mitad de los coeficientes de copropiedad, lo cual no acaeció *"en razón a que sin existir una segunda convocatoria y una segunda reunión"*, se acreditó un quorum no establecido en la ley.

- Ante el silencio de los estatutos en cuanto a reuniones o segunda convocatoria, era imperativo acudir al procedimiento establecido en el artículo 41 de la Ley 675 de 2001, si se quería utilizar ese mecanismo, pues de no ser así se transgredió el debido proceso al utilizarse el artículo 50 del estatuto, conllevando como consecuencia la sanción que tiene la ley, esto es, su inexistencia y/o declarando su nulidad.

- La convocatoria efectuada transgrede lo normado en los artículos 41 y 45 de la Ley 675 de 2001, que se itera, no se presentó una segunda convocatoria, por consecuencia tampoco una segunda reunión; la convocatoria de 14 de marzo de 2019, corresponde a lo que se menciona en el artículo 50 del reglamento, que no inserta el texto legal de la citación, sino que aparta o ignora por completo la norma que permite las reuniones de segunda

convocatoria *"al subtitular esta cláusula de manera inadecuada, como de segunda convocatoria"*; la omisión de la convocatoria de dejar constancia de esta, en tanto que su contenido no corresponde al exigido en el artículo 41 de la Ley 675, constituye una violación al debido proceso y a las normas imperativas, lo que va en contravía de lo previsto en el artículo 5 *ídem.*

- Refiere que la constancia de incorporar lo manifestado en el artículo 41 de la Ley 675, en el texto de la convocatoria que deberá cumplirse en todo caso, pero que la administración puede sustraerse de ello por la expresión *"sin perjuicio de lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal"*, es *"aberrante"* si así se permitiera dado que el reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad demandada nada dijo frente a la segunda convocatoria *"y por ese simple pero fundamental hecho, le obliga a dar cumplimiento del deber de información a los copropietarios de dejar constancia indicada en el artículo 41 de la Ley 675"*, no la que consta en el artículo 50 del reglamento, que reitera, no mencionó nada *"FRENTE A LAS REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA"*; igual comentario le aplica lo previsto en el artículo 45, que refiere que son nulas las decisiones que se adopten en contravención de lo normado en esa disposición *-quorum y mayorías exigidas-*, que en el caso por la reunión adelantada el 30 de marzo de *"de segunda convocatoria"*, denota un quorum ilegal, siendo nulo absolutamente las decisiones tomadas allí, por lo que no se comparte la apreciación teleológica referida por la judicatura de primer nivel.

- La reunión impugnada no fue una reunión de segunda convocatoria, pues nunca existió, lo acaecido fue una única reunión con una sola convocatoria, dándose prelación a lo establecido en el artículo 50 del reglamento, soslayando lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley 675; no es cierto lo manifestado por la *a- quo,* al sostener que la convocatoria de los folios 444 a 448 *"se hubiere efectuado allí mismo"* la convocatoria para la segunda

reunión; frente a lo anotado en el acta 039, al indicarse que el revisor fiscal constató que solamente se encontraba representado el 5,1% de los coeficientes de copropiedad y en sus propias palabras expuso que no había quorum, esa manifestación no corresponde a la realidad, por no haber segunda convocatoria, pues lo tenido en cuenta fue la referencia al artículo 50 de los estatutos, siendo falso lo afirmado.

- Se conculcó el debido proceso al incluir la administración en la lista de copropietarios morosos adjunta a la convocatoria a 19 de estos, entre ellos los promotores por deudas con la parcelación, impidiéndoseles participar con derecho al voto en la asamblea y a postularse para ser elegidos, cuando estaban al día por todo concepto con las obligaciones con la copropiedad; está plenamente acreditado que el acto de constitución de la Fundación Social Aposentos, se realizó el 12 de mayo de 2003, pero de manera alguna obedeció o fue resultado del propósito de la asamblea adelantada el 21 de julio de 2003[10].

- En esa asamblea de 21 de mayo de 2003, acta No. 10, se aprobó en el numeral 11 b) las proposiciones obrantes a folio 414, así: a) autorizar al represente legal de la entidad para dar los pasos conducentes a la creación de la Fundación Aposentes; ese trámite era para la preparación, pero no "*aprobando la creación de Fundación alguna*"; b) facultar al consejo de administración de la parcelación para definir el texto de los estatutos de la fundación como su acta de constitución; ese trámite nunca fue un antecedente para la creación de la fundación y de haber sido, requería haber llevado el proyecto de estatutos a la aprobación de la asamblea general de copropietarios, lo que nunca se efectuó, demostrando entonces la independencia de los fundamentos de la fundación, con relación a la

[10] Fl. 396

copropiedad; c) lo relacionado con el pago de la cuota a cargo de los propietarios de la parcelación y en favor de la fundación es ineficaz, dado que el 8 de marzo de 2003 no existía fundación, su creación fue de manera autónoma según el artículo 1º de sus estatutos y la parcelación solo tuvo capacidad jurídica para crear fundaciones el 19 de septiembre de 2003, fecha en la que ya se había creado esta última, luego no puede predicarse que fue constituida por la parcelación; d) es la proposición atinente al recaudo y cobro de las cuotas de la fundación por parte de la parcelación, la cual, al igual de la proposición tercera carece de validez y es ineficaz, siendo un tema meramente operativo.

- Desconoce la sentencia que los artículos 59 y 66 citados contenidos en el reglamento, hacen parte del estatuto protocolizado con escritura pública No. 1558 de 19 de septiembre de 2003, corrida en la Notaría Décima de Bogotá, inscrita en la ORIP el 7 de octubre siguiente, por lo que solo podría ser aplicado a partir de esa fecha de inscripción y, la fundación se constituyó el 12 de mayo de 2003, inscrita en Cámara de Comercio el 21 de julio de 2003; de esta manera, la asamblea de copropietarios de aposentos solo tuvo capacidad para *"crear o participar en la creación de una Fundación"* y decretar cuotas a cargo de los copropietarios con destino a la eventual fundación, con el registro de la escritura 1558 de 19 de septiembre de 2003 y no como se ha querido engañar y demostrar por la parte demandada.

- Se discute en este caso que los demandantes y otros condóminos, fueron incluidos como morosos de la parcelación y, las sentencias de tutela citadas por el juzgado de instancia no guardan relación con lo aquí debatido, sino que lo reclamado es que aquellos no debieron ser merecedores de sanción alguna.

5. FUNDAMENTOS DE ESTA INSTANCIA

5.1. COMPETENCIA:

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

Atendiendo que la providencia sólo fue apelada por el extremo demandante, la Corporación procederá al análisis del objeto de inconformidad que fueron planteados.

5.2. PROBLEMA JURIDÍCO:

Emerge como problema jurídico para la Sala, determinar, si las decisiones adoptadas en la asamblea general ordinaria del Conjunto Parcelación Aposentos P.H. el 30 de marzo de 2019 están o no viciadas de nulidad, frente al cumplimiento de los presupuestos del artículo 41 de la Ley 675 de 2001 y al procedimiento de la segunda convocatoria; igualmente, contemplando que en la convocatoria inicial, se indicó que no podrían votar y ser elegidos quienes se encontraran en mora con la administración por cualquier concepto, situación que frente a los promotores se les endilgaron deudas de expensas comunes no necesarias frente a la Fundación Aposentos.

5.3. CASO DE ESTUDIO:

Para facilitar la vida en comunidad, se estructuró la organización de grupos de personas en copropiedades o propiedades horizontales que constituyen una nueva persona jurídica, para que adoptaran normas comunes,

que permitan una sana convivencia entre aquellos, por lo cual, se profirió la Ley 675 de 2001 que resulta una guía para esos fines, indicando que también las copropiedades debían crear sus propios reglamentos, los que no pueden contrariar las disposiciones imperativas de la mencionada codificación y que resultan de obligatorio cumplimiento para la colectividad; sin embargo, para tomar decisiones para regular la actividad entre los propietarios, la administración y los órganos de administración, la referida normatividad, estableció parámetros para que estas determinaciones fueran adoptadas.

Así, se tienen las reuniones de la asamblea general de copropietarios, la cual *"la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal"*[11] y funge como órgano de dirección, que *"se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal"* y *"se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad"*[12], estableciéndose por ley, el efectuar la convocatoria a esa reunión y unos mínimos en cuanto a *quorum* y mayorías de votos que se presenten, debiéndose plasmar las decisiones que allí se adopten en actas, conforme a lo establecido en el artículo 47 de la Ley 675 del 2001.

En caso de inconformidades, el artículo 49 *ejusdem*, prevé la figura de la impugnación de actos de asamblea, que puede ser promovida por el

---

11 Ley 675 de 2001. Art. 37

12 *Ibídem*. Art. 39

administrador, el revisor fiscal y los propietarios de bienes privados, "*cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal*", buscando que se pueda declarar la nulidad, inexistencia o inoponibilidad de las decisiones adoptadas.

5.3.1. En este asunto, Luis Fernando Villamarín Ramírez, Adelaida Lacouture Lacouture, Alberto Salazar Carrascal y Zammata Rojas y Cía. S. en C., el primero, actuando el primero en nombre propio y como apoderado de los demás, en su calidad de propietarios de las casas de la unidad habitacional números 10, 312, 230 y 306, respectivamente, reclaman la nulidad del acta de asamblea No. 039 de 30 de marzo de 2019, al estimar que no se cumplió con los presupuestos del artículo 41 de la Ley 675 de 2001, frente al procedimiento de la segunda convocatoria, tanto así, que en el recurso de alzada se resaltó que no hubo una segunda citación y el trámite dado por la copropiedad es ilegal.

Entonces, tenemos que el artículo 41 anotado de la Ley 675 de 2001, establece:

> "***REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA.*** *Si convocada la asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.),* ***sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios,*** *cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo.*" (negrilla intencional)

Esa disposición, instituye que fracasada una primera convocatoria de la asamblea general por falta de quorum, se procederá a citar una nueva que deberá llevarse a cabo el tercer día hábil siguiente. No obstante, soslaya el

recurrente que ese artículo agrega que tal proceder es, sin perjuicio de lo que disponga el reglamento de propiedad horizontal; es decir, habrá lugar a analizarse lo acorado en los estatutos o reglamento en tal evento, comoquiera que el legislador de manera diáfana autorizó hacerlo.

Al respecto, la doctrina ha señalado que:

> [13]*"Si una asamblea ordinaria o extraordinaria no sesiona por falta de quórum, la ley permite la citación o convocatoria para una nueva reunión a celebrase el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial a las 8:00 p.m.* ***sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento****. Como la ley,* ***en ausencia de disposición estatutaria****, fija un día hábil exacto para la nueva reunión, involucra con ello el polémico tema de definir cuáles son los días hábiles o no en la propiedad horizontal, tema que podría quedar resuelto en los estatutos si estos acogieran el criterio de día solar o calendario o resolvieran el asunto con la acostumbrada hora después en la misma fecha. Si la asamblea general se realiza un viernes y el sábado o domingo está cerrada la oficina de la administración que funciona dentro del mismo edificio, el día de cierre será hábil o inhábil?. Por ello los reglamentos están llamados a definir el asunto en forma concreta y no dejar que la ley hable por ellos y les involucre un criterio polémico.*
>
> *La ley en cierta forma avaló el criterio existente en los reglamentos en vigencia de las leyes anteriores de permitir la reunión en la misma fecha una hora después de terminada la reunión ausente de quórum legal. Se reconoce que los propietarios cumplidos y la administración han realizado un esfuerzo operativo para definir los asuntos de orden común que no necesitan de un aplazamiento prolongado, caso este último establecido para dar gusto a quienes no quisieron participar, a pesar de que tenían todos los instrumentos legales para hacerlo."* (Negrilla y subrayas intencionales).

Dicho lo anterior, se destaca que el reglamento de propiedad horizontal de la Parcelación Aposentos P.H., esto es, la Escritura pública No. 1558 de 19 de septiembre de 2003, protocolizada en la Notaría Décima de Bogotá -*reforma*-, indica que:

---

[13] VELÁSQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo, La Propiedad Horizontal en Colombia. 3a Edición. Editorial LEYER. Págs. 308 – 309, 2005.

> [14]*"ARTÍCULO 50. REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA.- Si convocada la Asamblea General esta no puede sesionar por falta de quorum, la reunión se realizará pasada una (1) hora desde el momento en el cual se declare la falta de quorum por parte del revisor fiscal o del Administrador si aquel no asistiere. La asamblea sesionará y decidirá válidamente con el número plural de propietarios cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo anterior, deberá dejarse constancia de lo aquí prescrito."*

Fíjese bien que, en ese artículo se apuntó claramente que en la convocatoria prevista en la disposición que le antecede, es decir, el artículo 49 que regula lo atinente a las reuniones ordinarias, deberá dejarse constancia de la posible convocatoria a segunda reunión, por manera, que pasa a revisarse el aviso de la convocatoria con fecha 14 de abril de 2019, que estableció como referencia *"CONVOCATORIA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS"* y dispuso:

> [15]*"En mi calidad de Administradora y representante Legal de la Parcelación Aposentos P.H., en ejercicio de las facultades regladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y la Ley 675 de 2001, en cumplimiento del artículo 49 del REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL (R.P.H.) y en concordancia con el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, me permito convocar a la ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS*
>
> *FECHA: SÁBADO 30 DE MARZO DE 2019*
> *HORA: 8:00 A.M.*
> *LUGAR: SEDE SOCIAL (SALÓN PRINICIPAL)*
>
> ***En caso de no haber Quórum, esta se realizará pasada una (1) hora desde el momento en el cual se declara la falta de Quorum por parte del Revisor Fiscal o Administrador, si aquel no asistiera. La asamblea sesionara y decidirá válidamente con un número Plural de Propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados (Artículo 50 R.P.H.)".*** (Negrilla fuera del texto original)

---

14 Fl. 111
15 Fl. 212

Así las cosas, la administradora de la Parcelación Aposentos PH citó a la asamblea general de propietarios para el día 30 de marzo de 2019, con la advertencia de que, en caso de no existir quórum, se realizaría una segunda convocatoria para el mismo día, una hora después de la declaratoria de falta de cumplimiento del quorum, lo cual, se ajusta al artículo 50 del reglamento de propiedad horizontal pre anotado, tanto así, que ello se consignó en el encabezado del Acta 039 y, esa fue la dinámica adelantada en esa oportunidad. Veamos:

> [16]*"En la sede Social de la Parcelación Aposentos P.H., Jurisdicción del Municipio de Sopó (Cundinamarca) a los treinta (30) días del mes de marzo de 2019, a las 8:00 a.m. fecha y hora fijada en la convocatoria efectuada por escrito en la forma prevista en el Reglamento de Propiedad Horizontal, se procedió a verificar el quórum por parte del Revisor Fiscal de la Parcelación, Dr. JAIRO FRANCO, quien a viva voz manifiesta que se encuentra reunido el 5.1664% de los coeficientes de propiedad, y por lo tanto no existe el quorum exigido por el artículo 53 de los estatutos y 45 de la Ley 675 de 2001, para sesionar en primera convocatoria, por esto en aplicación del artículo 50 del reglamento de propiedad horizontal, se dejará transcurrir una hora con el fin de verificar nuevamente el quorum y sesionar en segunda convocatoria con el quorum que exista.*
>
> *Siendo las 9:00 a.m. transcurrida una hora de la citación inicial, y conforme a lo establecido en el artículo 50 del Reglamento de Propiedad Horizontal, se dio inició a la Reunión de Asamblea General Ordinaria, en segunda convocatoria, y para tal fin se desarrollar el orden del día conforme a lo dispuesto en la asamblea general".*

Frente al presente marco, contrario a lo esbozado en el líbelo de la demanda y reiterado en los reparos presentados por la parte actora, la asamblea cuestionada actuó conforme a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley 675 de 2001, sin que fuera imperativo proceder conforme a esa norma, en tanto que la ley suple la voluntad comunitaria a falta de esta, cuando no se

---

[16] Fl. 8

encuentra reglamentada una segunda citación; empero, ese procedimiento sí está previsto por la copropiedad demandada desde el 19 de septiembre de 2003, como se indicó y, no había lugar, ni a que transcurrieran los días señalados por la norma ni a una nueva comunicación de segunda convocatoria como erradamente lo ha entendido y reclamado la parte actora.

5.3.2. Dicho lo anterior, pasa a analizarse el otro motivo de inconformidad, relacionado con que a un grupo de personas -*incluidos los promotores*- se les atribuyó estar en mora con la Parcelación Aposentos PH, lo cual, los recurrentes aseveran que no es cierto bajo la premisa de que los aportes de la Fundación Aposentos no se equiparan a expensas, lo que les impidió participar con derecho al voto en esa asamblea, además de poder elegir y ser elegidos, conculcándoles claramente su derecho al debido proceso.

Lo referido en el aviso de convocatoria atiende la trascripción del reglamento de propiedad horizontal en su artículo 48[17] -*Escritura pública No. 1558 citada*- y, sobre el particular demarcó que:

> [18]*"De acuerdo con el artículo 39, parágrafo 2, de la Ley 675 de 2001, que establece "La convocatoria contendrá una relación de los Propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes", se anexa una relación de los Propietarios que están en mora de sus expensas comunes con la Parcelación, a la fecha de envió de esta Convocatoria.*
>
> ...
>
> *No podrán votar quienes se encuentren en mora con la Administración por cualquier concepto a la fecha de la Asamblea, según el Artículo 48 que reza: "INTEGRACIÓN: La asamblea de Propietarios está constituida por todos los propietarios de bienes de dominio privado que en la fecha de la respectiva reunión tengan sus títulos de propiedad y se hallen escritos en el libro de Registro de Propietarios. Los propietarios podrán efectuar la asamblea siempre que se reúna el quorum deliberatorio y se cumplan las condiciones establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal y en el Presente Reglamento. Los propietarios*

---

17 Fls. 109-110

18 Fl. 213

podrán actuar directamente o a través de representantes o mandatarios, mediante delegación escrita, dirigida al Administrador. Todos los propietarios de bienes privados tendrán derecho a participar en las deliberaciones de la Asamblea y a votar en ella. Empero, no podrán votar quienes se encuentren en mora con la administración por cualquier concepto. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado".

Habiendo realizado la siguiente relación[19]:

	CASA	CONDOMINIO	CUOTA DE ADMINISTRACION ORDINARIA	FUNDACION-EXPENSA COMUN NO NECESARIA	OTRAS CARTERAS	TOTAL	COEFIC.
1	10	LUIS FERNANDO VILLAMARIN RAMIREZ		$ 3.144.393		$ 3.144.393	0,275
2	18	MARIA DEL CARMEN LOBO FERNANDEZ		$ 10.201.000		$ 10.201.000	0,320
3	21	RICARDO SOLANO QUIMBAYA	$ 33.101.038	$ 1.689.036	$ 4.213.167	$ 39.113.241	0,275
4	23	GONZALO LOBO FERNANDEZ		$ 6.370.020		$ 6.370.020	0,275
5	43	RICARDO GRANADOS DURAN		$ 6.328.235		$ 6.328.235	0,300
6	60	AVANCE DIGITAL LTDA	$ 33.717.256	$ 2.971.310	$ 18.646.807	$ 55.335.373	0,275
7	69	OLGA LANCHEROS GUALTEROS	$ 2.757.740			$ 2.757.749	0,275
8	70	HENRY SACRISTAN BAUTISTA	$ 1.435.560	$ 49.500	$ 270.961	$ 1.754.061	2,274
9	85	NORMAN GARZON MORA	$ 3.366.295	$ 1.147.400	$ 207.264	$ 4.722.969	0,300
10	89	ANDRES FELIPE SUAREZ	$ 10.398.532	$ 359.461	$ 457.237	$ 11.215.230	0,271
11	90	ANDRES RODRIGUEZ CARRIZOSA	$ 5.561.809	$ 96.252	$ 249.603	$ 5.907.664	0,271
12	93	SILVIA ISABEL DURAN ANGARITA		$ 3.485.313		$ 3.485.313	0,275
13	95	ANA MARIA GRANADA OCAMPO		$ 2.571.220		$ 2.571.220	0,270
14	98	DORIS RAMIREZ MARTINEZ/STIVEN CAM	$ 13.816.612	$ 556.649	$ 255.514	$ 14.631.495	0,271
15	104	NOHORA ZAMBRANO DE LOZANO		$ 3.202.006		$ 3.202.006	0,278
16	117	JIMMY HARRY LEON RUSINQUE		$ 9.059.838		$ 9.059.838	0,300
17	143	INMOBILIARIA INVO S EN C	$ 3.916.878	$ 48.500	$ 298.321	$ 4.263.699	0,320
18	151	CESAR AUGUSTO ANGEL ROMERO			$ 442.602	$ 442.602	0,276
19	152	FABIO MAURICIO VARGAS ROZO	$ 5.556.802	$ 242.500	$ 173.799	$ 5.973.101	0,275
20	155	JUAN PABLO GALLEGO SEGOVIA	$ 1.435.500	$ 48.500	$ 1.528.990	$ 3.012.990	0,275
21	156	CLAUDIA ROCIO CORTES MUÑOZ	$ 51.256.670	$ 1.796.175	$ 563.237	$ 53.616.082	0,275
22	163	JUAN PABLO CASTILLO GENARO	$ 1.610.781	$ 48.500	$ 536.791	$ 2.264.074	0,320
23	189	ELSA BEATRIZ MORALES	$ 26.258.866	$ 703.775		$ 25.962.641	0,275
24	220	INVERSIONES MAKO Y CIA LTDA		$ 5.456.772	$ 122.086	$ 5.578.858	0,300
25	227	JUAN RAMIREZ CASTAÑO		$ 515.503		$ 515.503	0,210
26	221	MAURICIO SANTIAGO GUTIERREZ	$ 33.972.326	$ 2.239.793	$ 1.607.044	$ 33.816.551	0,180
27	221	JULIAN MORALES SANABRIA	$ 16.508.220	$ 907.941	$ 64.729	$ 17.476.890	0,180
28	223	CLAUDIA LILIANA SUAREZ BONILLA		$ 2.166.182		$ 2.186.182	0,235
29	230	ALBERTO SALAZAR CARVAJAL		$ 9.219.909		$ 9.219.909	0,320
30	248	ALEJANDRO VIVAS RUEDA	$ 163.413.760	$ 7.172.619	$ 36.083.893	$ 206.671.272	0,235
31	266	OLGA LUCIA RUIZ PANIAGUA	$ 29.425.483	$ 1.026.126	$ 182.407	$ 31.633.916	0,275
32	270	EMMA NAIDI PEREZ JIMENEZ	$ 550.193	$ 49.243		$ 599.436	0,280
33	237	CJ SOLUCIONES SAS. CASTRO JAVIER	$ 1.361.000	$ 48.500	$ 245.635	$ 1.676.135	0,200
34	260	ALEJANDRO GONZALEZ M.	$ 46.719.637	$ 2.237.420	$ 2.935.425	$ 51.892.482	0,236
35	300	HELDER METALL SAS	$ 994.499			$ 994.499	0,300
36	305	RODRIGO GUERRERO CASTILLO	$ 4.391.807	$ 191.100		$ 4.582.907	0,275
37	312	ADELAIDA LACOUTURE LACOUTURE		$ 2.079.371		$ 2.079.173	0,275
38	313	ERIKA LANGTHON DE CAICEDO	$ 212.746.989	$ 8.871.590	$ 22.387.459	$ 243.005.087	0,275
39	314	MIGUEL RAFAEL COLMENARES		$ 966.680		$ 966.680	0,275
40	317	RIGOBERTO VALBUENA		$ 3.183.707		$ 3.183.707	0,276
41	321	RUTH STELLA VILLAMIZAR	$ 186.392.967	$ 5.727.534	$ 25.870.370	$ 217.990.873	0,320
42	324	ANA MARIA SAENZ DE SANCHEZ	$ 98.156.723	$ 3.709.463	$ 5.197.052	$ 107.063.243	0,320
43	325 BIS	CONSTRUCORP CONSTRUCT/HENRY J.GU	$ 12.543.116	$ 343.054	$ 143.263	$ [illegible]	0,300
44	327	GEOSTIMP LTDA/FREDDY O. CORREDOR	$ 67.574.222	$ 2.168.056	$ 1.974.352	$ 71.716.540	0,300
45	337	GERMAN AMBROSIO CARRILLO		$ 1.209.208		$ 1.209.208	0,320
46	339	ALVARO SANTAMARIA HERNANDEZ	$ 1.672.500	$ 49.500	$ 31.974	$ 1.752.974	0,320
47	344	INVERSIONES RIVTO SAS.	$ 694.030	$ 4.901.524		$ 5.625.554	0,3[illegible]0

Aquí se relaciona el número de la casa, nombre del propietario, cuota de administración ordinaria, fundación expensa común no necesaria y otras carteras; en la columna cuestionada, los promotores y recurrentes reclamaron en la alzada que se trata de personas jurídicas diferentes y que esa expensa no

19 Fl. 216

se equipara a la copropiedad. Para ofrecerle respuesta, como lo determinó la judicatura de primer nivel, ha de memorarse que en la asamblea ordinaria de copropietarios de la Parcelación Aposentos PH realizada el 8 de marzo de 2003, según acta No. 10, en su parte resolutiva, literal 11 b) denominada *"Aprobación de la creación de la Fundación"*, se presentó *"a la Asamblea la siguiente proposición"*:

> [20]*"1. Autorizar al Represente Legal de la entidad para dar los pasos conducentes a la creación de la Fundación Social Aposentos, entidad sin fines de lucro, cuyo objeto será procurar el mejoramiento integral de las condiciones de vida, particularmente en los campos de salud, la educación y la vivienda de las personas vinculadas a la Parcelación Aposentos en forma directa o indirecta, bajo contrato de trabajo o mediante otras modalidades, y en segundo término, en la medida en que los recursos lo permitan, adelantar iniciativas cuya finalidad sea contribuir al bienestar de las familias de escasos recursos residentes en el área de influencia de la Parcelación.*
>
> *2. Facultar al Consejo de Administración de la Parcelación para definir el texto de los Estatutos de la Fundación como el Acta de Constitución.*
>
> *3. Decretar a partir del mes de Marzo de 2003 una cuota de VEINTE MIL PESOS ($20.000) mensuales para cada lote de terreno, a cargo de los propietarios de la Parcelación y a favor de la Fundación Social Aposentos, la cual se cancelará junto con la cuota mensual de la administración de la Parcelación. La finalidad de dicha cuota es contribuir de manera permanente al cumplimiento del objeto de la Fundación. La cantidad de VEINTE MIL PESOS ($20.000) será reajustada anualmente de acuerdo con el IPC, salvo que la Asamblea de la Parcelación decrete un reajuste mayor.*
>
> *4. Autorizar a la Administración de la Parcelación para facturar y recaudar mensualmente la cuota a que se refiere el punto anterior, junto con la cuota mensual de administración de la Parcelación, a partir de marzo de 2003. Por ningún motivo ni el Consejo de Administración ni la Gerencia de la Parcelación podrán utilizar estos recursos para otros fines y una vez recaudados la Gerencia deberá girarlos a la Fundación antes de vencerse el periodo mensual respectivo.*

---

20 Fl. 414

> ***Se aprueba la proposición por unanimidad*** *y se dan los agradecimientos a los propietarios que con sus asistencia o delegación hicieron posible este logro."*

Lo anterior, por estar regulado en las funciones de la asamblea de copropietarios de la Parcelación Aposentos PH, según los literales o) y p) del artículo 59 del reglamento de propiedad horizontal[21], que rezan:

> *"o) Crear o participar en la creación de una Fundación privada y sin fines de lucro cuyo objeto sea, el desarrollo de actividades de beneficio social orientadas a mejorar la calidad de vida, particularmente en los campos de salud y la educación, de las personas vinculadas a la Parcelación Aposentos en forma directa o indirecta, bajo contrato de trabajo o mediante otras modalidades, para contribuir al bienestar de las familias de escasos recursos residentes en el área de influencia de la Parcelación.*
>
> *p) Decretar cuotas a cargo de los propietarios de la Parcelación con destino a la Fundación a la que se refiere el literal anterior, con la finalidad de contribuir de manera permanente al cumplimiento de la Fundación. Dichas cuotas podrán fijarse de manera independiente a los porcentajes o coeficientes de copropiedad."*

Asimismo, la Fundación Social Aposentos se fundó el 12 de mayo de 2003 según acta de constitución aportada[22] y, se anotó en su numeral segundo del acápite de consideraciones que *"EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA PARCELACIÓN APOSENTOS, COMPARECE A ESTE ACTO EN CUMPLIMIENTO DEL MANDATO DADO POR LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS DE LA PARCELACIÓN EN SU REUNIÓN CELEBRADA EL DÍA 8 DE MARZO DE 2003, SEGÚN COSNTA EN EL ACTA RESPECTIVA"*.

En este orden, si bien le asiste razón al recurrente en acentuar que son disimiles la Parcelación y la Fundación Social Aposentos, dada su naturaleza

---

21 Fls. 120-121

22 Fls. 169- 179

jurídica, no es menos cierto, que la creación de la segunda estuvo ligada de forma directa a la primera conforme se aprobó por unanimidad en la asamblea de la parcelación adelantada el 8 de marzo de 2003, acta No. 0010, tanto así que se decretó que los propietarios de los lotes del condominio, sufragarían la suma de $20.000 mensuales con el respectivo incremento del IPC anual *"la cual se cancelara junto con la cuota mensual de la administración de la Parcelación"*, y a ello se suma que se autorizó a la administración de la parcelación para *"facturar y recaudar mensualmente"*; entonces, aunque no pueda catalogarse como una expensa necesaria, si es una expensa común no necesaria, cuyo cobró se autorizó desde esa data por el conjunto residencial por voluntad de los asambleístas.

En esta línea, es preciso destacar que acorde con lo normado en el inciso segundo del artículo 37 de la Ley 675 de 2001, *"Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado."*, sin embargo, ello puede limitarse como en efecto se dispuso en el estatuto de propiedad horizontal, en su artículo 48 citado, al apuntarse que *"no podrán votar quienes se encuentran en mora con la administración por cualquier concepto"*, situación permisible a la luz de [23]*"la jurisprudencia constitucional ha sido clara en establecer que la prohibición de asistencia de las personas deudoras a la Asamblea General de Copropietarios no vulnera derechos fundamentales, por lo que una decisión en este sentido no puede ser objeto de controversia a través de la acción de tutela. Así se reiterará en el análisis del caso concreto."*.

Luego, en el devenir de la asamblea objeto de estudio ante el inconformismo de varios de los asambleístas por no permitir su participación

---

[23] Corte Constitucional sentencia T-633 de 2003

al encontrarse en mora con la fundación, se preguntó *"Si están de acuerdo con que estas personas voten opriman 1, lo que no están de acuerdo marcan 2. Y de acuerdo al procedimiento aprobado ahí si le descontamos el 4%"*, arrojando como resultado según el grafico[24], para el No. 1 un porcentaje del 77,476, luego ante un problema con la contabilización, al realizarse la misma pregunta, la respuesta 1 o si, tuvo un porcentaje del 41,203%, lo que devela que se les permitió la participación, con lo cual, se colige que materialmente no se restringió el derecho al voto de aquellos.

5.3.3. De otro lado, para ofrecer respuesta a lo reclamado por el apoderado de la parte no recurrente al solicitar que se rechace el recurso de alzada por no haberse sustentado por la parte contraria en oportunidad[25], se tiene que en efecto, el recurso de alzada se admitió con auto de 1º de diciembre de 2020, notificado en el estado del día 2 siguiente[26], por lo que una vez ejecutoriado, conforme lo dispone el inciso 3º del artículo 14 del Decreto 806 de 2020 *"el apelante deberá sustentar el recurso a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes"*; de esta manera, el término de ejecutoria abarcó los días 3, 4 y 7 de diciembre, el día 8 fue festivo y, el término para sustentar la alzada comprendió los días 9, 10, 11, 14 y 15 de diciembre de 2020, entonces, al haberse presentado el escrito respectivo el día 15 de diciembre de la pasada anualidad[27], se colige que se allegó en oportunidad, como bien lo estimó la secretaría de la corporación en el informe secretarial obrante a folio 31 del Cd. 3. A más de ello, habrá de tenerse en cuenta que bajo la nueva realidad, bajo la egida de todas las medidas adoptadas con ocasión a la pandemia del Covid-19, en donde se ha dispuesto la virtualidad como prevalente, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, ha contemplado como

---

24 Fl. 16
25 Fl. 27 cd. 3
26 Fl.4 y anverso Cd. 3
27 Fl. 17

suficiente para sustentar el recurso de apelación, los reparos que se presentan contra la sentencia de primera instancia[28].

En consecuencia, bajo las anteriores consideraciones no puede acogerse la pretensión impugnatoria del extremo demandante pues no se hallan configuradas causales de nulidad de las decisiones de asamblea de 30 de marzo de 2019, por lo que hay lugar a **confirmar** la sentencia de primera instancia calendada a 11 de noviembre de 2020 proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá, por las razones aquí expuestas.

Para terminar, respecto a las costas del recurso, se impondrán a cargo del apelante, incluyendo como agencias en derecho la suma de dos millones de pesos ($2.000.000) a favor de la parte demandada.

6. DECISIÓN

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

RESUELVE:

PRIMERO: Confirmar la sentencia proferida el 11 de noviembre de 2020 *-reconstrucción-*, por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá – Cundinamarca, de conformidad con los motivos consignados en esta providencia.

---

[28] STC 5497 de 2021

SEGUNDO: Condenar en costas a la parte apelante - demandante, incluyendo como agencias la suma de $2.000.000; Óbrese como lo dispone el artículo 366 C.G.P.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ
Magistrado Ponente

Pablo I. Villate M.
PABLO IGNACIO VILLATE MONROY
Magistrado

JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS
Magistrado

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
DE CUNDINAMARCA
SALA CIVIL - FAMILIA
ESTADO Nº. 83
Este proveído se notifica en Estado de fecha 22 JUL 2021
La Secretaria .