

Girardot, 12 de febrero del 2021

Magistrado:

GERMAN OCTAVIO RODRIGUEZ VELASQUEZ

TRIBUNAL SUPERIOR DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

SALA 004 CIVIL - FAMILIA

Ciudad

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE IMPUGNACIÓN DE ACTAS

RADICACIÓN: 25307-31-03-001-2020-00070-02

DEMANDANTE: ALBA YOLANDA GÓMEZ REVOLLO Y OTROS

DEMANDADO: CONDOMINIO CAMPESTRE EL PEÑÓN P. H.

ASUNTO: SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN

ANGEL MAURICIO CORTES MARTINEZ identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando como apoderado conforme al poder especial otorgado por la Dra. **SAYDA FERNANDA GALVEZ CHAVEZ** identificada con C.C. 40.218.013, quien en su momento actuaba en calidad de Representante Legal del **CONDOMINIO CAMPESTRE EL PEÑÓN** identificado con NIT. **860.077.000-1**, procedo dentro del término establecido en el artículo 327 del Código General del Proceso en concordancia con el auto de fecha 5 de febrero de 2021 emanado por su despacho, a presentar la SUSTENTACION del RECURSO DE APELACION, en los siguientes términos:

El pasado 16 de diciembre del 2020, el señor Juez Primero Civil del Circuito de Girardot Dr YAMITH RIAÑO, dentro del presente resolvió las pretensiones así:

PRIMERO: DECLARAR LA NULIDAD ABSOLUTA de la Asamblea General por Derecho Propio **No. 084 de 2020** del **CONDOMINIO CAMPESTRE EL PEÑÓN P.H.**, celebrada el 6 de julio de 2020, por haber violado el párrafo del numeral 2 del artículo 8 del Decreto 579 de 2020, el artículo 40 de la Ley 675 de 2001 y el artículo 65 del Reglamento de Propiedad Horizontal del **CONDOMINIO CAMPESTRE EL PEÑÓN P.H.**, conforme a las consideraciones expuestas en la parte motiva de esta sentencia.

SEGUNDO. DECLARAR LA NULIDAD ABSOLUTA de la elección del consejo de administración, al igual que todas y cada una de las decisiones que dicho

27

consejo haya adoptado, como fue la elección de la Administradora en el Acta de Consejo No. 553 de 7 de julio de 2020, así como el Acta de Consejo No. 552 de esa misma fecha, atendiendo la máxima jurídica que lo accesorio, sigue la suerte de lo principal, conforme se analizó en las consideraciones expuestas en la parte motiva de esta sentencia.

TERCERO. ORDENAR a la **SECRETARÍA DE GOBIERNO DE GIRARDOT**, proceda a inscribir inmediatamente al representante legal y consejo de administración que se encontraban vigentes antes de la Asamblea No. 084 de 6 de julio de 2020, y que se anula en el numeral primero de la parte resolutive de esta sentencia, con el fin de no dejar acéfala la administración del **CONDominio CAMPESTRE EL PEÑÓN P.H.**, y evitar así mayores perjuicios para todos los copropietarios de las unidades residenciales y el buen funcionamiento de la persona jurídica. Por Secretaría, **OFÍCIESE** con los insertos del caso.

Para resolver el presente asunto, el señor juez DR YAMITH RIAÑO presento los siguientes problemas jurídicos para resolver:

3. El acta demandada, no cumple con los requisitos establecidos en la Ley 675 de 2001 y sus decretos reglamentarios, ya que no se cito a ningún copropietario, no se determinó el coeficiente de cada unidad privada, no publicó la convocatoria y se violaron flagrantemente los derechos de los copropietarios.

4. La Asamblea constituida por un numero de 18 personas, bajo la falacia de un "DERECHO PROPIO" NO SE PODÍA REUNIR, PORQUE EXISTÍA LA CONVOCATORIA, y por lo tanto no es aplicable el artículo 40 de la Ley 675 de 2001 por una parte, y de otra porque está contrariando todos los decretos y resoluciones expedidos por el gobierno nacional relacionadas con la pandemia COVID 19.

5. En el reglamento de PH, del Condominio se establece, que para ser miembro del Consejo de administración se debe ser copropietario inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria y los señores ALEJANDRO MOR NEIRA Y RICARDO MENDIETA, no son copropietarios del Condominio Campestre El Peñón.

Al entrar al señor juez a resolver sobre sobre estos puntos, señaló:

Respecto al tercer, cuarto y quinto cargos, esto es, que el acta demandada, no cumple con los requisitos establecidos en la Ley 675 de 2001 y sus decretos reglamentarios, ya que no se citó a ningún copropietario, no se determinó el coeficiente de cada unidad privada, no se publicó la convocatoria y se violaron flagrantemente los derechos de los copropietarios; adicionalmente que la Asamblea constituida por un numero de 18 personas, no es aplicable el artículo 40 de la Ley 675 de 2001; y que en el reglamento de la propiedad horizontal se establece que para ser miembro del Consejo de administración se debe ser copropietario inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria y los señores ALEJANDRO MOR NEIRA Y RICARDO MENDIETA, no son copropietarios del Condominio Campestre El Peñón, el Despacho los resolverá en bloque, pues los mismos apuntan al incumplimiento directo de las normas establecidas en el reglamento de la propiedad horizontal, así como en la Ley 675 de 2001.

No obstante, si se observa los argumentos expuestos en el cuerpo del fallo, el señor juez, nada dijo de los puntos 4 y 5, solo se centró en el punto 3, en el cual manifestó que no se

cumplió en cuanto a que los participantes **representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto**, ya que solo asistieron 18 condominios y 3 delegados, lo que no alcanza a sumar un total del 2,1%, por lo tanto, esto contraviene los principios democráticos.

Al respecto me permito señalar que dicho argumento no tiene soporte legal alguno, pues la norma y el reglamento de propiedad horizontal no determina un quorum para las ASAMBLEAS POR DERECHO PROPIO, al respecto la norma establece:

Ley 675 del 2001:

“ARTÍCULO 40. REUNIONES POR DERECHO PROPIO. *Si no fuere convocada la asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal, en el lugar y hora que se indique en el reglamento, o en su defecto, en las instalaciones del edificio o conjunto a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.).*

Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, sin perjuicio de lo previsto en la presente ley, para efectos de mayorías calificadas.”

Reglamento de Propiedad Horizontal:

ARTICULO 65. REUNIONES POR DERECHO PROPIO. Si no fuere convocada la asamblea, se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del mes de Abril, en la Sede Social a las 2:00 p.m. Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del Condominio, sin perjuicio de lo previsto en la ley y el reglamento, para efectos de mayorías calificadas.

De la lectura anterior, se puede extraer que existe dos formas de realizar la ASAMBLEA POR DERECHO PROPIO la cual se diferencia por los dos párrafos del artículo 40 de la ley 675 del 2001, en la que la primera fue la que se utilizó en la ASAMBLEA POR DERECHO PROPIO del 6 de julio del 2020, y la segunda, ASAMBLEA POR DERECHO PROPIO DE CARÁCTER UNIVERSAL que es la que erradamente el señor juez YAMITH RIAÑO tomó en cuenta para despachar favorablemente las pretensiones.

Para el primer caso, la norma no establece un quorum determinado, pero exige que esta se haga en las condiciones de tiempo, modo y lugar, que para este caso fue la señalada en el Decreto 579 del 2020, en donde estableció la fecha, día y hora, el cual fue corroborado por el señor juez YAMITH RIAÑO al afirmar que el día era el 6 de julio del 2020.

La otra clase de ASAMBLEA POR DERECHO PROPIO DE CARÁCTER UNIVERSAL, es decir el párrafo segundo del artículo 40 de la ley 675 del 2001, determina la exigencia de ser en cualquier día, hora o lugar, pero la condiciona a que sea con la participación total de los coeficientes de copropiedad, este fue el argumento del señor juez YAMITH RIAÑO, la cual no se ajusta a la realidad, como tampoco a los argumentos previos dados por el señor juez YAMITH RIAÑO, al cual se contradice, así mismo, es claro y así quedo probado con el interrogatorio de la representante legal en donde manifestó que mediante zoom y grupo de WhatsApp se analizó la norma para determinar cuál era la fecha establecida por el Decreto 579 del 2002 para la realización de la ASAMBLEA POR DERECHO PROPIO, por tanto, la fecha fue la señalada en la ley (decreto 579 del 200) y fue a ella a que se sujetó la ASAMBLEA POR DERECHO PROPIO del 6 de julio del 2020.

Luego, la interpretación a dicha norma es que, la ASAMBLEA POR DERECHO propio del 6 de julio del 2020, como fue convocada por la ley, es decir no es cualquier día, no debe exigirse un quorum determinado, contrario es el caso de que sea realizada en cualquier día, hora o lugar si debe tener la participación total del coeficiente, pero esta es otra clase de ASAMBLEA POR DERECHO PROPIO UNIVERSAL.

Acá es preciso citar lo dicho por el señor Juez YAMITH RIAÑO, pues es contradictoria su postura en cuanto la parte final la que le sirvió para acceder a las pretensiones al señalar:

Entonces, para poder realizar la asamblea general ordinaria POR DERECHO PROPIO, la misma debía cumplir los siguientes requisitos establecidos en el párrafo del numeral 2 del artículo 8 del Decreto 579 de 2020, en armonía con el artículo 40 de la Ley 675 de 2001 (el cual se replica en el artículo 65 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Condominio demandado), como eran:

- (i) Que no hubiere sido convocada la asamblea virtual o presencial de que tratan los numeral 1 y 2 del artículo 8 del Decreto 579 de 2020.
- (ii) Que se reunirá el primer día hábil siguiente al mes calendario de finalizada la declaratoria de Emergencia Económica, Social y Ecológica.

- (iii) Que su realización debía hacerse en el lugar y hora que se indique en el reglamento, o en su defecto, en las instalaciones del edificio o conjunto a las 8:00 p.m.
- (iv) Que de hacerse en cualquier día, hora o lugar, **sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto**, sin perjuicio de lo previsto en la ley 675 de 2001, para efectos de mayorías calificadas.

Entonces, en este punto de debate debe señalarse que en cuanto a los 3 primeros requisitos se cumplieron, pues no fue convocada la asamblea virtual o presencial de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 8 del Decreto 579 de 2020, la reunión se celebró el primer día hábil siguiente al mes calendario de finalizada la declaratoria de Emergencia Económica, Social y Ecológica y en el lugar y hora que se indicaba en el reglamento, y en sí, se celebró en las instalaciones del edificio o conjunto a las 2:00 p.m. como se dice en el acta impugnada

De conformidad con lo anterior, el mismo juez afirma que la ASAMBLEA POR DERECHO PROPIO del 6 de julio del 2020, **si** fue convocada por el Decreto 579 del 2020, al haber establecido que esta se debía celebrar el primer día hábil siguiente al mes calendario de finalizada la declaratoria de Emergencia Económica, Social y Ecológica y en el lugar y hora que se indica en el reglamento, siendo el salón VIP a las 2:00 p.m., como efectivamente sucedió, luego, **NO ES CIERTO** como lo afirma el juez YAMITH RIAÑO de necesitar un quorum para la ASAMBLEA POR DERECHO PROPIO, pues la norma artículo 40 de la Ley 675 del 2001, dice que solo en caso de que se realice **SIN PREVIA** convocatoria requerirá del 100% de la participación de los copropietarios, no siendo este el caso.

Ahora bien, para desatar el recurso de apelación, solicito tener en cuenta la diferencia que existe entre haber sido **CONVOCADA** y no haber sido **CONVOCADA**, pues de allí es que el artículo 40 de la ley 675 del 2001, hace la diferencia entre ser un número plural de copropietarios a convertirse en la partición del 100% de los copropietarios.

Para desatar dicha situación, debe tenerse claro que quien convoca es el Administrador del Condominio, según lo establece el artículo 51 de la Ley 675 del 2001, numeral 1, el cual establece:

“ARTÍCULO 51. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:

1. **Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias** o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.”

Facultad que no fue delegada a ninguna otra persona para la realización de la ASAMBLEA GENERAL, a diferencia de la asamblea extraordinaria que faculta al administrador, el consejo de administración, el revisor fiscal y el 20% de copropietarios para convocarla.

En caso de que el administrador no convoque a la ASAMBLEA GENERAL, nace la ASAMBLEA POR DERECHO PROPIO (párrafo primero) ya que es la propia norma que establece su convocatoria al señalar en el artículo 40 de la Ley 675 del 2001, el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada periodo presupuestal en el lugar y hora que indique en el reglamento, o en su defecto en las instalaciones del conjunto a las 8:00 p.m., luego, la norma es clara que es ella quien está convocando, para el caso que nos encontramos sería el Decreto 579 del 2020.

Es contradictorio la decisión del señor juez YAMITH RIAÑO pues en la primera exposición de sus argumentos dentro de la misma sentencia, desata el problema jurídico número segundo, el cual dice:

2. Que la asamblea, se podía reunir en forma ordinaria por derecho propio el día hábil siguiente al mes calendario de que trata el numeral 2 del inciso del artículo 8 del Decreto 579 del 15 de abril de 2020, en el lugar y hora que indique el reglamento de propiedad horizontal del condominio campestre el peñón, es decir, el límite sería el primer día hábil de agosto, y no el 6 de julio de 2020, fecha en que erróneamente se reunieron las 18 personas, teniendo en cuenta que la declaratoria de emergencia económica, social y ecológica decretada el 6 de mayo de 2020 mediante el decreto 637 por 30 días calendario, terminó el jueves 4 de junio.

Y para despachar dicha situación señala que fue desatado en auto del 7 de septiembre del 2020, en el cual señaló:

Ecológica. Ahora bien, para determinar cuál es el día hábil siguiente que se subraya en el párrafo anterior, y que se cuestiona por la parte demandante como sustento de la suspensión provisional deprecada, debemos determinar igualmente cuándo finalizó la declaratoria de la Emergencia Económica, Social y Ecológica, para poder contabilizar el mes calendario que allí se dice. Entonces, el Decreto No. 637 de 6 de mayo de 2020, proferido por el Gobierno Nacional, declaró el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio nacional, por el término de treinta (30) días calendario, contados a partir de la vigencia de ese decreto, que lo fue a partir de la fecha de su publicación, es decir, el 6 de mayo de 2020 (artículos 1 y 4), por lo que para contabilizar esos 30 días calendario de vigencia, debe tomarse el 7 de mayo de 2020, como el primer día, 8 de mayo de 2020 como el segundo día, 9 de mayo de 2020 como el tercer día, y así sucesivamente hasta completar esos 30 días, por lo que efectuada dicha operación en un calendario, arroja el 5 de junio de 2020, como día 30, y a partir de este día, debe contabilizar el mes calendario siguiente a la finalización del estado de emergencia (numeral 2 del artículo 8 –Decreto 579 de 2020), el cual se cumple el día domingo 5 de julio de 2020.

Así las cosas, el día hábil siguiente al mes calendario de que trata el numeral 2 del artículo 8 del Decreto 579 de 2020, es el 6 de julio de 2020, día que efectivamente se llevó a cabo la reunión de asamblea general por derecho propio, razón por la que en principio, no podría decretarse la suspensión provisional del Acta de Asamblea No. 084 de 6 de julio de 2020, y por lo tanto el cargo endilgado no prospera.

Luego, su conclusión es que el día **6 de julio del 2020**, fecha en que se llevó a cabo la ASAMBLEA POR DERECHO PROPIO **SI** era el día en que efectivamente debía llevarse la asamblea, por lo tanto, ESTABA ENTONCES CONVOCADA POR LA LEY la fecha exacta en que se debían reunir los copropietarios, luego **SI** ESTABA CONVOCADA POR LA LEY, y por ende, como se dijo en la sustentación del recurso debió darse aplicación al primer párrafo del artículo 40 de la ley 675 del 2001, y no al segundo, el cual exigía del 100% de los copropietarios por reunirse el día y hora no convocado.

Su señoría la situación es muy clara, el señor juez YAMITH RIAÑO quiere imponer un quorum, que ni él mismo sabe cuál es, pues habla de un 20% cuando solo dicho requisito se exige para las asambleas extraordinaria, y el número de 18 o 21 personas que participaron de la ASAMBLEA POR DERECHO PROPIO le parece muy pequeño, pero no justifica su razón de ser en una disposición legal, sino en sus apreciaciones subjetivas.

Ahora bien, el señor juez YAMITH RIAÑO señala en su decisión:

El poder sesionar, de la forma como lo hicieron los participantes del Acta de Asamblea por Derecho Propio No. 084 de 2020, sólo y únicamente está permitido por el artículo 41 de la Ley 675 de 2001, cuando si convocada la asamblea general de propietarios, no puede sesionar **por falta de quórum**, más no por falta de citación del Administrador, donde procede convocar a una

25

nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados, dejándose constancia de ello, tipo de reunión que se estableció, ahí si, como una sanción para los copropietarios renuentes a participar en los actos de la copropiedad, más no para el administrador, pues en caso de este último, la sanción consiste en celebrar la reunión general por derecho propio, pero siempre y cuando se encuentre reunido la totalidad de los coeficientes de la propiedad, y no un pequeño número de ellos.

Sin embargo, desatiende el renglón final del artículo 41 que establece:

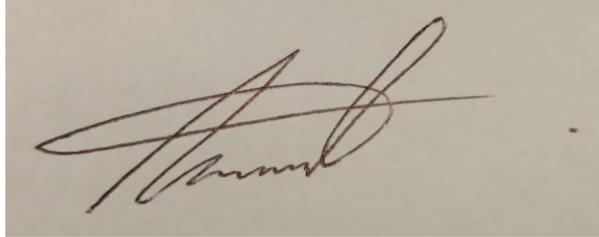
“ARTÍCULO 41. REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA. Si convocada la asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), sin perjuicio 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.”

Su señoría, mire como el mismo artículo remite al artículo 40 de la ley 675 del 2001, el cual señala REUNION POR DERECHO PROPIO, luego contrario a lo manifestado por el juez, la propia disposición que él señor juez YAMITH RIÑO cita como fundamento, es la misma que nos da la razón de no requerir el 100% o el 20%, requiriendo solo un **número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados.**

Por lo tanto, el argumento de ser un grupo minúsculo no es razón para haber declarado la nulidad de la ASAMBLEA POR DERECHO PROPIO suscrita mediante acta No 84 del 6 de julio del 2020, pues hubiera podido ser menos, dado que la norma solo señala de ser un número plural.

En ese orden de ideas, solicito su señoría **REVOCAR TOTALMENTE** la decisión proferida el 16 de diciembre del 2020, por el señor Juez Primero Civil del Circuito de Girardot – Cundinamarca, YAMITH RIAÑO, y en su lugar, **NEGAR LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA**, por lo argumentos expuestos por la parte demandada.

Cordialmente,

A handwritten signature in dark ink on a light-colored background. The signature is stylized and appears to read 'Angel Mauricio Cortes Martinez'.

ANGEL MAURICIO CORTES MARTINEZ

C.C. 1.070.603.532 de Girardot

T.P. 260.605 del C.S.J.