

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



Proyecto discutido y aprobado en sesión virtual según Acta No. 29
(16 de septiembre de 2021)

Asunto:

Impugnación de actos de asamblea de Fernando Gómez Ramírez y Johana María Álvarez López, contra Condominio Club Campestre Palma Real.

Exp. 2017-00472-01

Bogotá, D.C., veintiocho (28) de septiembre 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 13 de marzo de 2020, por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Fusagasugá - Cundinamarca.

2. ANTECEDENTES

2.1. HECHOS Y PRETENSIONES:

Los señores Fernando Gómez Ramírez y Johana María Álvarez López, actuando por intermedio de apoderado judicial, promovieron demanda de impugnación de actos de asamblea, en contra del Condominio Club

Campestre Palma Real del municipio de Fusagasugá, para lo cual se adujo lo siguiente:

- Mediante escritura pública No. 546 de 24 de marzo de 2000 de la Notaría Primera de Fusagasugá, reformado con escritura pública No. 554 de 3 de mayo de 2002 de la Notaría Segunda de la misma localidad, se constituyó el proyecto urbanístico denominado Condominio y Club Campestre Palma Real, ubicado en la vereda Novillero del municipio de Fusagasugá, predio con matrícula inmobiliaria No. 290-0021962 y cédula catastral No. 00-02-0019-0011-000; en el proyecto se desarrollaron 19 lotes con área aproximada de 19882 M², para construir viviendas, además de 3 bloques con 18 apartamentos y un hotel con 30 habitaciones, estos con su respectiva piscina, tal como lo describe la Resolución 0022 de 17 de diciembre de 1997, proferida por la Junta de Planeación Municipal de Fusagasugá; el hotel, fue inscrito en el Registro Nacional de Turismo según registro 18864 del Ministerio de Comercio, porque, conforme con lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 675 de 2001, se trata de una copropiedad de naturaleza mixta.

- Acorde con el reglamento de propiedad horizontal vigente - escritura No. 554, en su artículo 15, establece la tabla de coeficientes, resumiéndose los sectores así: i) total manzanas, 19 casas quintas: A 18,08%, B 30,22%, C 22,60%, y D 18,08%, para un total del 88,98% del total del coeficiente de copropiedad; ii) Total bloque aparta-hotel E, 3,97% del total del coeficiente; iii) total bloques apartamentos F 2,05%, G 2,05%, H 2,05%, para un total del 6,15%; total zonas de parqueo I, 0,80%, J 0,10%, para un 0,9% del total del coeficiente; cómo se puede observar, las casas quintas tienen un coeficiente de copropiedad mayor, pues suman el 88,98% y el resto del condominio el 11,02%, entonces, acorde con lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley 675 de 2001 "*los coeficientes*

de copropiedad determinan el porcentaje de participación respecto a la votación en las asambleas”.

- Los demandantes son propietarios de la casa 19 del Condominio y Club Campestre Palma Real, inmueble identificado con el F.M.I. No. 157-82677; ese condominio es representado legalmente por la señora Esperanza Montilla Hernández, según constancia emitida por la secretaria administrativa de la Alcaldía de Fusagasugá.

- Con un coeficiente del 40,68% los propietarios de las casas quintas 1, 2, 3, 4, 8, 14, 15, 17 y 19, convocaron a reunión de asamblea extraordinaria en los términos del inciso segundo, artículo 39 de la citada ley *“con el fin de discutir y aprobar una reforma al reglamento de propiedad horizontal”*; el pasado 30 de septiembre de 2017, se realizó esa asamblea, sesionó con un quorum calificado del 93,70% para proceder a aprobar la reforma del reglamento, en atención a lo dispuesto en el numeral 5º del artículo 46 *ídem*; a pesar de ello, Jairo Casas, propietario de la habitación No. 207, señaló que la Corte Constitucional promovía la sentencia *“522 reglamento el artículo 46 en el inciso específico de reforma del reglamento de la ley 675 y considero que las votaciones que no fueran de carácter económico debían hacerse de forma nomina las decisiones que están revestidas de carácter económico deben votar por coeficiente”* (sic.); como consecuencia de la interpretación citada, el señor Luis Carlos Leal Perilla, propietario del apartamento 205 y de un parqueadero, miembro del consejo de administración y elegido por voto nominal como presidente de la asamblea, puso en consideración la forma del cómo se votaría el punto de la reforma, nominal o por coeficiente, acogiéndose la segunda en cita, lo cual, va en contravía del carácter imperativo de Ley 675 de 2001, numeral 5, artículo 46.

- Luego el presidente de la asamblea sometió a votación de forma nominal la reforma al reglamento, obteniéndose 19 votos por el *si* y 63 por el *no*, los primeros representan un 22,35% del total de los asistentes a la asamblea y, los segundos un 74,11%; los votos nominales por el *no*, representan un coeficiente del 10,660% y los 19 votos por el *si* representan el 83,040%.

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

-Se declare nula el acto de la asamblea general extraordinaria de 30 de septiembre de 2017, puesto que, el único punto a tratar en el orden del día era la reforma al reglamento de propiedad horizontal, por lo que se requería tomar la decisión en mayoría calificada del 70% *“y las votaciones debieron realizarse por coeficiente de copropiedad, pero fueron realizadas, por voto nominal, es decir, un voto por cada unidad privada”*.

2.2. ADMISIÓN, NOTIFICACIÓN Y CONTESTACIÓN DEL LIBELO:

La demanda así estructurada se admitió el 6 de mayo de 2018¹, disponiéndose la notificación de la pasiva; la representante legal de la copropiedad demandada se notificó personalmente el 26 de julio de 2018², contestó la demanda en oportunidad³, pronunciándose frente a los hechos, para referir que unos de estos *“No es cierto que el Condominio exista o haya existido un hotel. Uno de los componentes urbanísticos del complejo urbanístico es un edificio que consta de 30 aparta-estudios, o unidades inmobiliarias independientes, con diferentes dimensiones y dependencias, que componen el bloque E, de las cuales*

¹ Fl. 231 Cd. 1

² Fl. 233

³ Fls. 306- 317

25 fueron enajenadas a los creadores del proyecto, a compradores particulares, cuyo ejercicio de posesión, uso y goce, no tiene nada que ver con actividades hoteleras ni comerciales. Nótese que el certificado de existencia y representación del condominio advierte que se trata una persona jurídica sin ánimo de lucro. Los restantes 5 inmuebles que permanecen en cabeza de los creadores del proyecto, nunca se han habitado bajo la modalidad de hotel, sino en calidad de vivienda temporal, sin mobiliario, como es la usanza de servicios hoteleros y mucho menos con el empleo del personal que requiere un hotel...", resistiendo los pedimentos con los medios exceptivos que denominó "EL ABUSO DE LA POSICIÓN DOMINANTE" y "VULNERACIÓN DE DERECHOS FUNDAMENTALES".

Con auto de 14 de noviembre de 2018⁴ se convocó a la audiencia inicial, iniciándose el 9 de mayo de 2019⁵, en la que no se logró acuerdo conciliatorio y previó a interrogar a las partes, como medida de saneamiento se dispuso vincular al consejo de administración del Conjunto y Club Campestre Palma Real en cabeza de la señora Liliana Salazar o quien haga sus veces, quien se notificó el 26 de julio siguiente⁶, expresando que "De acuerdo al poder que me confirió y al consenso realizado con los demás miembros del Consejo de Administración del Condominio y Club Campestre Palma Real, estamos de acuerdo que no podemos ser juez y parte de esta demanda, ya que estamos velando por los intereses de una comunidad y no de una unidad en particular al interior del condominio..."⁷, por lo que en auto de 23 de septiembre de ese mismo año⁸, se dispuso que "la citada vinculada..., dentro del término señalado en el acta de notificación, no ejerció su derecho de defensa, y aportó memorial, el cual no se resuelve, toda vez que la citada carece de derecho de postulación".

⁴ Fl. 318

⁵ Fls. 320-321

⁶ Fl. 322

⁷ Fl. 328

⁸ Fl. 333

Luego, el 13 de marzo de 2020⁹, se continuó la audiencia inicial, dejándose sin valor y efecto el auto de 9 de mayo de 2019 en lo que respecta a la vinculación del consejo de administración, se interrogó a la representante legal de la copropiedad demandada Sandra Esperanza Montilla Hernández, como también a los demandantes; en cuanto a la fijación del litigio se tuvieron por ciertos los hechos segundo, cuarto y quinto, no se tomaron medidas de saneamiento, se decretaron las pruebas solicitadas, se escucharon los testigos, se declaró precluida la etapa probatoria, se concedió el uso de la palabra para alegar de conclusión y, finalmente 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

El *a -quo* inició con un resumen de los antecedentes, estimó que se colmaban los presupuestos procesales y resaltó la legitimación en la causa de los promotores en calidad de propietarios de bienes privados dentro del condominio y conjunto; planteó como problema jurídico, si era procedente declarar la nulidad de las decisiones tomadas en la copropiedad demandada el 30 de septiembre de 2017, al haberse desaprobado la reforma al reglamento de propiedad horizontal propuesta con una votación nominal *“es decir por unidad de vivienda y no por coeficiente”*.

Luego de citar artículos de la Ley 675 de 2001, como también apartes de la sentencia C- 522 de 2002, destacó que *“bajo el entendido de lo señalado en el resuelve de la citada sentencia, en dicha providencia la alta Corporación analizó lo*

⁹ Fls. 336-337

referente a la votación por coeficientes y por unidad de vivienda”, por lo que consideró la nulidad deprecada no era de recibo “por cuanto, el extracto jurisprudencial anterior y de la lectura extensiva del acta impugnada no hay duda que la asamblea no trato de temas de carácter económico, tal como lo señaló el propio demandante, el señor Fernando Gómez propietario de la casa 19”, ello debido a que el único tema a discutir en esa asamblea extraordinaria fue la reforma al reglamento de propiedad horizontal, que los testigos “practicados en esta audiencia, los señores Néstor José López Fernández que indicó ser copropietario y que en dicha asamblea se hizo una votación nominal, igualmente lo indicó el señor Luis Carlos Leal Perilla quien adujo que fungió como presidente de la referida asamblea que el voto fue nominal para votar negativamente la reforma del referido reglamento de copropiedad y no literalmente como lo indica la citada norma, pues bien es así como se advierte que el tema que se trató en la asamblea cuya nulidad se solicita no es de aquellos que se rijan por votación conforme el coeficiente tal como lo señaló la Corte Constitucional en la rememorada sentencia, pues el mismo versó sobre el punto lo cual fue convocada “la presentación y aprobación de la reforma de reglamento de propiedad horizontal”, de la lectura del acta quedó a folio 195 y sucesivos del expediente se aprecia que se trataron temas relativos a las zonas de uso común y goce, derechos y obligaciones de los copropietarios del condominio, reglas de procedimiento y demás temas, se trata de la reforma de los reglamentos que evidentemente no son asuntos de carácter económico sino precisamente una modificación a las reglas que rigen la copropiedad con respecto a los derechos y deberes de las partes, sin que en el mismo se incluyera manual de convivencia, ni se refiera expensas comunes ni extraordinarias, pues el punto medular de la reforma, su finalidad era referirse al uso y goce de las zonas comunes y la exclusividad con respecto a unas de ellas para beneficiarse según lo considere este juzgador a unos pocos a expensas del bienestar general de la mayoría de los copropietarios comunes”, resaltando que esa reforma no trato temas de carácter económico, lo que podría invalidar la forma de votación nominal

efectuada, más aún cuando *“ciertamente la asamblea con fundamento en una regla jurisprudencial de obligatorio cumplimiento por ser fuente y de acatamiento para las autoridades determinó que la votación en la asamblea de copropietarios debía ser nominal, una unidad de vivienda un voto”*, sin perjuicio de que le asista razón a la parte actora en cuanto a lo que tiene que ver con mayorías calificadas *“cuando surja debate de aprobación de cuestiones financieras o económicas del condominio...”*.

4. EL RECURSO

La parte actora, formuló el recurso de apelación, en síntesis, sustentó como reparos los siguientes:

- En la sentencia de primera instancia se negaron las pretensiones con fundamento en que la reforma al reglamento de propiedad horizontal, no incluía temas de carácter económico y financiero, sino que la misma se refería al uso y goce de las zonas comunes, que según lo dispuesto en la sentencia C-522 de 2002, son decisiones que deben someterse a voto nominal; al respecto, no se hizo una correcta valoración de las pruebas aportadas al proceso, como lo son, los interrogatorios de parte surtidos por los promotores, quienes de manera clara y precisa ante las preguntas efectuadas por el Juez y la apoderada de la pasiva, contestaron que las decisiones que allí se tomaban eran de carácter económico¹⁰.

- El testigo Néstor José López¹¹, manifestó que el interés de la reforma era *“que los pequeños paguen más de lo que les corresponde”*, también afirmó que

¹⁰ Minutos 12:10, 22:15, 23:10 interrogatorio Johana María y 5:15 de Carlos Fernando

¹¹ Minuto 11:20

incluía cambios en los coeficientes de copropiedad asignados¹²; Luis Carlos Leal indicó que la reforma incluía módulos de contribución¹³.

- Tampoco se valoró el proyecto de reforma al reglamento presentado, documento que refleja que las decisiones incluidas no son únicamente de carácter social o de convivencia, también unas de sus principales modificaciones son de índole económico, entre estos los artículos 18, 19, 60 a 78, 81, 83, 131, 143, 200 a 211, 213 a 221; por ejemplo, el artículo 61 establece la determinación de los coeficientes de copropiedad conforme a la normatividad vigente, lo cual varía los porcentajes y directamente influye en los montos de contribución de las expensas comunes o necesarias de la copropiedad; el artículo 63 establece los módulos de contribución, es decir, los índices que determinan la participación en las expensas causadas por los propietarios con relación a los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponde a una parte o sector determinado del condominio, los cuales se calculan conforme a los coeficientes establecidos; el artículo 64, determina claramente los módulos de contribución por sector y se adjuntó tabla ejemplo de presupuestos y la forma en que quedarían las cuotas de administración en caso de ser aprobado; asimismo, el capítulo VII habla de la contribución de las expensas comunes, artículos 65 y siguientes.

- Es evidente que el Juez de instancia no realizó un análisis detallado de la propuesta de la reforma al reglamento de propiedad horizontal, como tampoco de las declaraciones rendidas por los demandantes, ni de las declaraciones de los testigos, con los cuales se acredita la ilicitud de las actuaciones de la asamblea, pruebas más que suficientes para acreditar que la reforma principalmente modifica aspectos de carácter económico y financiero

¹² Récord 13:52

¹³ Récord 11:20 y 13:30

de suma relevancia para la copropiedad; entonces, la votación debió realizarse por coeficiente y no nominalmente, más cuando esa decisión es una excepción a la norma general, por lo que se requiere el 70% del voto favorable de los coeficientes de copropiedad para ser aprobado según lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 675 de 2001.

- La sentencia C-522 de 2002, declaró exequible el parágrafo segundo del artículo 37 de la Ley 675 de 2001 y reguló su interpretación, en el entendido de que si se trata para de inmuebles destinados a vivienda, el voto de cada propietario equivale al porcentaje de coeficiente de propiedad del respectivo bien privado, solo para decisiones de contenido económico, sin que en momento alguno, se haga mención al artículo 46 de la ley en cita, siendo una excepción a la regla general; a pesar de ello, el *a-quo* consideró que la sentencia de constitucionalidad deberá ser aplicada a las decisiones que están consagradas como excepción a lo dispuesto en el artículo 46 precitado, soslayando que esa sentencia solo se pronunció frente a la inconstitucionalidad parcial de los artículos 3, 25 y 37 de la ley.

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 del Juez 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 extraordinaria del Condominio Club Campestre Palma Real, el 30 de septiembre de 2017 están o no viciadas de nulidad, en tanto que la votación para la reforma del reglamento de propiedad horizontal se hizo de forma nominal y, como lo reclama el recurrente, se interpretó erróneamente la sentencia C- 522 de 2002, cuando el tema sometido a consideración involucra aspectos de índole económico, todo esto, teniendo en cuenta la naturaleza jurídica del condominio.

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”*¹⁴ 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”*¹⁵, 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 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, Fernando Gómez Ramírez y Johana María Álvarez López, actuando por intermedio de apoderado judicial, en su calidad de propietarios del inmueble *“LOTE 19 BLOQUE O MANZANA D COND. Y CLUB CAMPESTRE PALMA REAL”* identificado con el F.M.I. No. 157-82677,

¹⁴ Ley 675 de 2001. Art. 37

¹⁵ *Ibidem*. Art. 39

reclaman la nulidad del acta de asamblea extraordinaria de 30 de septiembre de 2017, al estimar que no se cumplió con los presupuestos del artículo 46 de la Ley 675 de 2001, en tanto que por tratarse de la reforma al reglamento de propiedad horizontal el tema de esa asamblea extraordinaria, para su aprobación se requería de una mayoría calificada del 70%, con voto porcentual, no nominal como se llevó a cabo.

Entonces, tenemos que el artículo 46 de la Ley 675 de 2001, establece:

“ARTÍCULO 46. Decisiones que exigen mayoría calificada. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto:

....

5. Reforma a los estatutos y reglamento.”

De ahí, que tratándose de ciertos asuntos como los enlistados en el artículo 46 de la adiada ley 675 de 2001, incluida la reforma al reglamento de propiedad horizontal, para su aprobación se requiere de mayoría calificada, esto es, una aprobación de la asamblea superior al 70%, suscitando el tema de discusión en el caso de marras, al referir la parte demandante que la votación debió realizarse de forma porcentual, mas no nominal, lo que de suyo acarrea la nulidad deprecada.

Es así, como encontramos que los propietarios de las casas 1, 2, 3, 4, 8, 14 y 15 -casa y lote- y 19, convocaron a los demás condueños del Condominio y Club Campestre Palma Real, a una asamblea extraordinaria para el día 30 de septiembre de 2017, cuyo punto número 4 del orden del día fue la *“Presentación y aprobación de Reforma del reglamento de propiedad horizontal del*

Condominio y Club Campestre Palma Real de Fusagasugá”, de cuya acta que la contiene podemos resaltar, que:

16“El Sr. Fernando Gómez -casa 19 con poder casa 1-. Toma la palabra y expone como un grupo de copropietarios de las casas y lotes, pensamos en la importancia de hacer una propuesta imparcial que tuviera un propósito colectivo que tuviera en cuenta todos los sectores del condominio, los propietarios de las casas contratamos a la empresa SERVILONJAS S.A.S. por \$9.800.000.00, con el fin de que realizaran un documento que contenga la reforma al reglamento que tanto requiere el Condominio para poder salir de vacíos de carácter legal en que lo dejó la empresa que vendió este Condominio, y esos vacíos tienen que ver particularmente con el coeficiente de copropiedad de cada uno de nosotros, en esta parte no hay líneas personales sino un bien colectivos en miras de que se origine un documento de tipo jurídico que legalice la actuación del Condominio.

...

El Sr. Fernando Gómez – casa 19 con poder casa 1- Considero que hay suficiente ilustración, creo que no estamos de acuerdo, sin embargo las casas en su conjunto solicitamos de una manera formal a la Presidencia que se haga la votación por coeficiente para hacer reforma al reglamento. Gracias.

*El presidente de la Asamblea, dice que como terminó la presentación del punto 4 del orden del día, se procede a votar. **Al respecto hubo dos propuestas: 1) La propuesta del Sr. Fernando Gómez que dice que es por coeficiente. 2) La propuesta del Sr. Néstor López que dice que se vota de nominalmente, argumentando que aquí no se ha tratado temas económicos.** Dado lo anterior, vamos a hacerla de las dos maneras para evitar líos, se va a registrar de las dos formas o sea se va a registrar por coeficiente y en forma nominal si les parece.*

...

El Sr. Néstor López -apto 201-, perdimos el tiempo, porque aquí lo que se desarrollaría en este momento con el voto por coeficiente sería la aplanadora, es el ejercicio de la posición dominante, una posición que nosotros no podemos aceptar, nos ponen en posición dominante en absolutamente todo...1) se vota por coeficiente en ignorancia de la sentencia 522 de la Corte Constitucional. 2) cada vez que vamos a hacer una inversión para bienestar de la comunidad nos aplican el 70% para frenarla...

El presidente de la Asamblea, propone que debido a que hay dos criterios, quiere preguntarle a la Asamblea en que forma quiere

¹⁶ Fl. 195-213

que se vote, si nominal o por coeficiente. Entonces somete esto a votación, ya que la Asamblea es el máximo ente para que defina. Somete a votación de los asambleístas la siguiente pregunta: ¿Cómo quieren que se vote, nominalmente o por coeficiente? Se llama a lista a cada unidad y los resultados de sus votaciones son los siguientes:

- *Diez y ocho (18) casas y 1 ape. no están de acuerdo con esta votación.*
- *Cinco (5) aparta estudios de Inversiones Nace votar por que la reforma al reglamento debe hacerse por coeficiente.*
- *Cincuenta y ocho (58) apartamentos, aparta estudios y garajes están de acuerdo que la votación para la reforma al reglamento sea por voto nominal...*

El presidente de la Asamblea, dado que quedo aprobado con mayoría que esta votación se va a ser de forma nominal, y que fue la decisión de la asamblea y no mía, ya que había discrepancia entre unos que afirmaban que se debía votar en forma nominal y otros que se debía votar en forma de coeficiente. La asamblea determinó que la votación debe hacerse de forma nominal. Entonces, vamos a someter de manera nominal como acaba de ganar la votación si se aprueba o no el reglamento de propiedad horizontal que fue puesto en consideración por un grupo de propietarios...

Los resultados consolidados son los siguientes:

- *Diez y nueve (19) votos por el SI a la propuesta de la reforma al reglamento.*
- *Sesenta y tres (63) votos por el NO a la propuesta de la reforma al reglamento.*

Siendo así, por mayoría nominal NO se aprueba la propuesta la propuesta de reforma al reglamento presentada por los propietarios convocantes.

Los 19 votos representan el 22,35% del total de los asistentes a Asamblea, y los 63 votos representan el 74,11% del total de asistentes a Asamblea". (Negrilla intencional).

De esta manera, el parágrafo 2 del artículo 37 de la Ley 675 de 2001, dispone que "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 propiedad del respectivo bien privado.”, aparte subrayado declarado exequible en la sentencia C-522 de 2002, “en el entendido que cuando se trate de inmuebles destinados a vivienda, el voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje de coeficiente de propiedad del respectivo bien privado, sólo para las decisiones de contenido económico conforme a lo expresado en la parte motiva de la sentencia.”

Sin embargo, al estudiarse el reglamento de propiedad horizontal consagrado en la Escritura Pública No. 0546 de 24 de marzo de 2000 de la Notaría Primera de Fusagasugá, por medio de la cual se protocolizó el “REGLAMENTO PROPIEDAD SEPARADA Y/O HORIZONTAL DEL CONDOMINIO Y CLUB CAMPESTRE PALMA REAL”, a efecto de modificar la escritura 222 de 4 de febrero de 1999 –articulado primigenio de propiedad horizontal-, “adicionando la segunda parte del proyecto denominado CONDOMINIO Y CLUB CAMPESTRE PALMA REAL”, se determinó que dicha copropiedad está conformada por:

*17“... diecinueve (19) lotes privados distribuidos en cuatro (4) bloques o manzanas: A-B-C y D para lotes de casa quintas, **un (1) bloque E para el aparta-hotel de treinta (30) habitaciones privadas con sus zonas comunes internas**; tres (3) bloques o torres: F-G-H para dieciocho (18) apartamentos privados, con sus zonas comunes internas; dieciocho (18) garajes o parqueaderos privados descubiertos, organizados en dos bloques I y J y la zona comunal general del Condominio y Club Campestre Palma Real.”*

Asimismo, en la escritura pública 0554 de 3 de mayo de 2002, corrida en la Notaría Segunda de Fusagasugá, contentiva del acto de reforma número 02 al reglamento, en los artículos Décimo Sexto¹⁸, Trigésimo¹⁹, Trigésimo

¹⁷ Fls. 4-100

¹⁸ Fl 153

¹⁹ Fl 158

Octavo²⁰, expresamente se estableció para modificación de coeficientes, asamblea general y quorum y mayorías, que sus aprobaciones serían con el voto favorable del número plural de propietarios, teniendo siempre como base el voto **por coeficiente, sin contemplar la posibilidad del voto nominal**, dependiendo de los diferentes porcentajes para cada evento -verbigracia mitad más uno o 70%- . Lo que de entrada zanjaría la discusión que se nos plantea, porque, siendo cierto que en la asamblea de donde surgieron las decisiones motivo de controversia, se adoptó por mayoría nominal que la votación para las diversas modificaciones allí planteadas se haría por voto nominal y no por coeficiente, ello de entrada está viciado, por cuanto representaría una afrenta a las normas que regulan la materia en la propiedad horizontal, de donde se desprende que esta decisión representaría una modificación del reglamento, cambiar que la aprobación se cuantifique de una votación por coeficiente a nominal, lo que de bulto se verifica que no alcanzó las cantidades exigidas para ello, por cuanto se contabilizó su mayoría con voto nominal, empero, realmente la mayoría por coeficiente correspondía a quienes se opusieron que fueron las 18 casas, 1 apartamento y los 5 apartaestudios de Sociedad Inversiones Nace Ltda., los que representan una abrumador mayoría en el coeficiente (superando el 70% requerido) de propietarios, frente a los demás condóminos que la aprobaron de forma nominal; por tanto, desde allí sería frustránea la reforma a los estatutos, de los cuales devinieron las posteriores votaciones que se llevaron a cabo bajo la misma modalidad -nominal-, a las que se les irradiaría el mismo vicio.

Y es que abundan mayores razones para considerar que efectivamente la votación no podría ser nominal, sino por coeficiente, por las situaciones que se pasan a enunciar.

²⁰ Fl 160 bis

En esa última escritura -0554 de 2002-, se estableció:

21“Artículo CUARTO— DESTINACION: La destinación para los Apartamentos en las tres (3) torres o bloques, las de las habitaciones del Aparta-hotel y las de los lotes para las diecinueve (19) casas quintas, de acuerdo a la tipología de diseño aprobada; será única y exclusivamente para vivienda ya sea permanente, temporal o del descanso turístico y la de los garajes o parqueaderos al descubierto ya sean los dieciocho (18) privados o los visitantes y los privados de las casas –quintas, serán de servir para el parqueo o estacionamiento de automóviles, camperos, camionetas o similares tipo familiar de acuerdo a su capacidad y tamaño para este tipo de proyecto...”

Junto con la escritura en mención se protocolizó como documento adjunto la Resolución Administrativa No. 0022 de 1997 de la Junta de Planeación Municipal de Fusagasugá, “Por medio de la cual se aprueba y autoriza el desarrollo urbanístico denominado CONDOMINIO CAMPESTRE Y CLUB PRIVADO “PALMA REAL”, ubicado en el municipio de Fusagasugá”, de donde se destaca, que:

22“Se pretende desarrollar el siguiente proyecto:

...

A los costados de la vía se desarrollará un proyecto de loteo de 19 lotes en un área aproximada de 19.882 M2, para construir posteriormente vivienda en uno y dos niveles.

En el centro del proyecto y costado norte se encuentra una gran zona comunal donde diseñamos piscina central, cancha para volley – playa y la concha acústica además un pequeño lago bordeado por una ciclovía las demás zonas son arborizadas.

...

En el costado nor-occidental se encuentra ubicados las zonas de apartamentos (18) y hotel (30) habitaciones estos con su respectiva piscina (adultos y niños)”.

²¹ Fl. 128

²² Fls. 176-177

Acorde con lo dispuesto en el artículo 3º de la Ley 675 del 2001, que define lo que es un conjunto residencial, comercial o mixto, señala frente al último -Edificio o conjunto de uso mixto-, son los “Inmuebles cuyos bienes de dominio particular tienen diversas destinaciones, tales como vivienda, comercio, industria u oficinas, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.”, subrayando de esa disposición, que el legislador empleó el verbo destinar, definido por la RAE, como: “Ordenar, señalar o determinar algo para algún fin o efecto”, por manera que, la naturaleza del conjunto obedece a su destinación y no al uso real que luego se pueda hacer.

Siendo así las cosas, con las reformas del reglamento de propiedad horizontal resaltadas, se destinaron 30 unidades habitacionales para aparta – hotel, tanto así que la Sociedad Inversiones Nace Ltda., creó en su oportunidad el Hotel Corona Real según el Registro de Turismo No. 18864²³, sin perjuicio de que no se haya renovado su matrícula últimamente, como lo determinó la Cámara de Comercio, al indicar que esa “agencia en mención contaba con una inscripción en el RNT bajo la subcategoría de **Aparta hotel**, por lo que se identificaba en el Registro Nacional de Turismo con el número 18864, que a la fecha figura como cancelado”²⁴, aunado a la certificación del Representante legal del Condominio en tal sentido²⁵.

Por manera que, el hecho de que no funcione el hotel no significa que su matrícula no se pueda renovar o actualizar y, esa situación no le resta eficacia a la destinación mixta preestablecida en el régimen de propiedad horizontal y sus reformas vigentes; entonces, la votación cuestionada debe ser

²³ Fl. 186

²⁴ Fl. 339

²⁵ Fl. 302 “No hay representante legal del hotel. No hay un revisor fiscal. No hay contratos de Conserjería para un hotel. No hay pagos de impuesto a nombre de un hotel. No hay evidencia de renovación hotelera. No se evidencia actividades y ningún cobro a particulares provenientes de un hotel en los últimos años”

analizada desde otra perspectiva, por voto porcentual y no nominal, en tanto que esa ²⁶“distinción de la ley resulta, para el caso, especialmente relevante porque frente al análisis constitucional son diferentes los derechos que se ven comprometidos en una relación de tipo comercial sujeta a la primacía de la autonomía privada y otra es, la relación que surge en una copropiedad de un inmueble destinado a la vivienda”, por lo cual, en definitiva la votación para esa copropiedad, tanto por los reglamentos como por la ley, debe ser por coeficiente y no nominal, como se dispuso a realizar, lo que conlleva a que los actos aprobados en la asamblea cuestionada efectivamente se encuentran viciados al errar en la forma cómo se contabilizó la votación y de allí dar, sin ser posible, por aprobada modificación que no contó con la cantidad necesaria para ello -respecto a la votación por coeficiente a nominal- y decidir negar la modificación de los reglamentos que se presentaban; todo lo cual, nos releva del estudio si las reformas eran o no de índole económico.

5.3.2. Ahora, como medios exceptivos la parte demandada propuso las denominadas: “EL ABUSO DE LA POSICIÓN DOMINANTE” y “VULNERACION DE DERECHOS FUNDAMENTALES”; ello dado que los propietarios de casas–quintas que son 19, pretenden reformar el reglamento de propiedad horizontal a su acomodo, inclusive, destinando el funcionamiento del bloque E a un hotel, sin el consentimiento de sus propietarios que lo adquirieron para vivienda, entre otros argumentos.

A tono con lo expuesto en precedencia, dada la destinación de la copropiedad demandada y no su uso, como lo reclama esta última, dichas excepciones deberán declararse no probadas, por cuanto, prevalece la autonomía de la voluntad de los condueños reflejada en la pluricitada

²⁶ Sentencia C – 522 de 2002 citada

destinación dada al Condominio y Club Campestre Palma Real, como en efecto está consagrada en las reformas 01 y 02 del reglamento de propiedad horizontal, escrituras públicas números 0546 y 0554, incluidas en las escrituras e inscrito en los folios de matrícula de cada uno de los inmuebles que componen el condominio y que son de conocimiento de sus propietarios.

5.3.3. Por otra parte, para ofrecer respuesta al reclamo de la parte recurrente, al solicitar que se rechacen los alegatos de la parte no recurrente, por no haberse sustentado en oportunidad²⁷, se tiene que en efecto, el recurso de alzada se admitió con auto de 16 de febrero de 2021, notificado en el estado del día 17 siguiente²⁸, por lo que una vez ejecutoriado, conforme lo dispone el inciso 3º del artículo 14 del Decreto 806 de 2020 “... *deberá sustentar el recurso a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes. De la sustentación se correrá traslado a la parte contraria por el término de cinco (5) días.*”; de esta manera, se presentó escrito de sustentación por la parte actora el 22 de febrero, corriéndose traslado al no recurrente el 23 de febrero por la secretaria del Tribunal, entonces, el término para sustentar pronunciarse comprendió los días 24, 25, 26, 2 y 3 de marzo, por lo que al haberse presentado el escrito respectivo el día 3 anotado²⁹, se colige que se allegó en oportunidad, careciendo de sustentó lo reclamado la parte actora.

En consecuencia, bajo las anteriores consideraciones hay lugar a **revocar** la sentencia de primera instancia, imponiéndose, acceder a la pretensión única de la demanda, declarando nulo el acto de asamblea general extraordinaria de 30 de septiembre de 2017, donde se aprobó la variación en la votación

²⁷ Fl. 24 Cd. 3

²⁸ Fls. 4 y 5 Cd. 3

²⁹ Fl. 22h

requerida para modificar los estatutos de propiedad horizontal y las decisiones que de allí se derivaron, como fueron referidas.

Para terminar, respecto a las costas del recurso, se impondrán a cargo de la demandada en ambas instancias, incluyendo como agencias en derecho de esta instancia la suma de dos millones de pesos (\$2.000.000).

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

REVOCAR la sentencia proferida el 13 de marzo de 2020 por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Fusagasugá–Cundinamarca, de conformidad con los motivos consignados en esta providencia y en su lugar se dispone.

PRIMERO: Declarar nulo el acto de asamblea general extraordinaria del Condominio y Club Campestre Palma Real, llevada a cabo el 30 de septiembre de 2017, del Condominio y Club Campestre Palma Real de Fusagasugá, donde se aprobó la variación en la votación requerida para modificar los estatutos de propiedad horizontal y las decisiones que de allí se derivaron, como fueron referidas en la parte considerativa.

SEGUNDO: Condenar en costas de ambas instancias a la parte demandada Condominio y Club Campestre Palma Real, incluyendo como

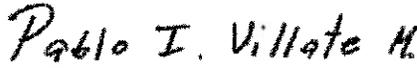
agencias en derecho de esta instancia la suma de \$2.000.000; óbrese como lo dispone el artículo 366 C.G.P.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ
Magistrado Ponente



PABLO IGNACIO VILLATE MONROY
Magistrado



JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS
Magistrado

