

**H MAGISTRADOS
SALA CIVIL-FAMILIA
TRIBUNAL SUPERIOR DE CUNDINAMARCA
MP. Dr. PABLO IGNACIO VILLATE MONROY
E. S. D.**

Ref.: PROCESO	: DECLARATIVO DE IMPUGNACIÓN DE ACTAS DE ASAMBLEA.
DEMANDANTE	: ERNESTO MARÍA SIERRA GONZÁLEZ MARTHA ESPERANZA SIERRA GONZÁLEZ
DEMANDADO	: EDIFICIO SIERRA PH
RADICACIÓN	: 25269 31 03 021 <u>2019 00199 01</u>
ASUNTO	: SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN INTERPUESTO CONTRA LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.

JAIRO ALBERTO CASTAÑEDA GUERRERO, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, actuando en mi calidad de apoderado de la parte demandante en el asunto de la referencia, comedidamente y en término, me permito complementar los reparos concretos que como sustento del recurso de apelación oportunamente presentado en la audiencia del día 21 de octubre de 2021 formulamos, en contra de la sentencia proferida en primera instancia el día 21 de octubre de 2021, con el fin que se REVOQUE totalmente para, en su lugar, declarar como prósperas las pretensiones planteadas y declarar la nulidad desde la convocatoria que para la asamblea a de copropietarios del EDIFICIO SIERRA PH celebrada el día 19 de julio de 2019 por haberse probado en el proceso los supuestos de hecho para que ello ocurra y haberse incurrido por la señora Juez de primera instancia en errores de hecho y de derecho, como pasamos a exponer:

I. ANTECEDENTES:

Como antecedentes relevantes de la presente impugnación, para la parte demandante, traemos los siguientes:

1.) En la demanda con la que se dio inicio al proceso, el señor ERNESTO MARÍA SIERRA GONZÁLEZ y la señora MARTHA ESPERANZA SIERRA GONZÁLEZ solicitaron, en síntesis, pretensiones principales, declarar que la convocatoria previa a la asamblea de copropietarios del EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL que se efectuó el día 19 de julio de 2019 es absolutamente ineficaz por haberse convocado como "REUNION ORDINARIA" con violación del artículo 27 del Reglamento de Propiedad horizontal del EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL contenido en la **Escritura Pública número 426 de fecha 29 de septiembre de 2012, otorgada ante la Notaría Tercera del Círculo de Facatativá,** que estipula que la "**ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS**" **tan solo se podrá reunir una vez al año dentro de los tres (3) primeros meses del año en la fecha y lugar que señale el administrador y como consecuencia de la** anterior declaración, en las pretensiones principales que se decrete la ineficacia de la convocatoria para reunión ordinaria de copropietarios enviada por el señor JAIME HERNÁNDEZ SIERRA a los copropietarios del EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL de fecha 3 de julio de 2019 y la ineficacia de todas las decisiones adoptadas en la asamblea de copropietarios que se efectuó el día 19 de julio de 2019, imposición de cuota de administración al local 101, presupuesto, inclusión de rubro de salarios, por nunca haberse autorizado por la asamblea de copropietarios contratación de personal alguno y, en general por no ajustarse y violar lo dispuesto en el artículo 27 del Reglamento de Propiedad Horizontal del EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL y por consiguiente del acta remitida por el señor JAIME

HERNÁNDEZ SIERRA a los copropietarios del EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL como reflejo de lo presuntamente ocurrido en la asamblea del 19 de julio de 2019;

También se formularon como pretensiones subsidiarias las mismas declaraciones, pero enmarcadas en la categoría jurídica de la nulidad.

2.) El sustento fáctico de las anteriores súplicas se planteó en el acápite primero de la demanda en diecinueve (19) hechos así:

PRIMERO: El Señor ERNESTO MARÍA SIERRA GONZÁLEZ y la señora MARTHA ESPERANZA SIERRA GONZÁLEZ son propietarios del local ciento uno (101) del EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la Calle 6 No. 1 – 77 de Facatativá, tal y como consta en la copia del folio de matrícula inmobiliaria número 156-77051 que se anexa como prueba, de tal manera que tienen la legitimación en la causa para promover la presente acción;

SEGUNDO: El EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL constituyó su reglamento de propiedad horizontal por Escritura Pública número 813 de fecha 6 de mayo de 1997, otorgada ante la Notaría Segunda del Círculo de Facatativá, la cual se encuentra inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria número 156-77051, copia de la cual se anexa como prueba;

TERCERO: El EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL adaptó y reformó su reglamento de propiedad horizontal a lo dispuesto por la ley 675 de 2001 el día **29 de septiembre del año 2012**, cuando se otorgó por parte del Señor JAIME HERNÁNDEZ, la **escritura pública número cuatrocientos veintiséis (426)** de la misma fecha, otorgada ante la **Notaría Tercera del Círculo de Facatativá** (copia de la cual también se anexa como prueba), norma por la que se deben registrar todas las actuaciones y decisiones tanto de la asamblea de copropietarios, como de los órganos de administración, y el administrador mismo;

CUARTO: De conformidad con la información que me fuera suministrada por mis mandantes, luego de la asamblea en la que se acordó el ajuste de los estatutos de la copropiedad a lo dispuesto por la ley 675 de 2001, **para el año 2013 no se convocó ni se celebró asamblea de copropietarios, de tal manera que para este año no se tomó ninguna decisión en relación con la copropiedad, entre otras no se fijó cuota de administración para la**

vigencia 2013, ni se concedió a nadie autorización alguna de competencia de la asamblea de copropietarios;

QUINTO: De conformidad con la información que me fuera suministrada por mis mandantes, para el año **2014** tampoco se convocó ni se celebró asamblea de copropietarios, de tal manera que al igual que en 2013 **no se tomó ninguna decisión en relación con la copropiedad, no se fijó cuota de administración ni se concedió autorización alguna de competencia de la asamblea de copropietarios;**

SEXTO: De conformidad con la información que me fuera suministrada por mis mandantes, para el año **2015** tampoco se convocó ni se celebró asamblea de copropietarios, de tal manera que al igual que para las vigencias de 2013 y 2014 **no se tomó ninguna decisión en relación con la copropiedad, no se fijó cuota de administración ni se concedió autorización alguna de competencia de la asamblea de copropietarios;**

SÉPTIMO: De conformidad con la información que me fuera suministrada por mis mandantes, para el año **2016** tampoco se convocó ni se celebró asamblea de copropietarios, de tal manera que al igual que para las vigencias de 2013, 2014 y 2015 **no se tomó ninguna decisión en relación con la copropiedad, no se fijó cuota de administración ni se concedió autorización alguna de competencia de la asamblea de copropietarios;**

OCTAVO: De conformidad con la información que me fuera suministrada por mis mandantes, para el año **2017** tampoco se convocó ni se celebró asamblea de copropietarios, de tal manera que al igual que para las vigencias de 2013, 2014, 2015, 2016 **no se tomó ninguna decisión en relación con la copropiedad, no se fijó cuota de administración ni se concedió autorización alguna de competencia de la asamblea de copropietarios;**

NOVENO: De conformidad con la información que me fuera suministrada por mis mandantes, para el año **2018** tampoco se convocó ni se celebró asamblea de copropietarios, de tal manera que al igual que para las vigencias de 2013, 2014, 2015, 2016 y **2017 no se tomó ninguna decisión en relación con la copropiedad, no se fijó cuota de administración ni se concedió autorización alguna de competencia de la asamblea de copropietarios;**

DÉCIMO: De conformidad con la información que me suministraran mis poderdantes, el **reconocimiento de la personería jurídica del EDIFICIO SIERRA PH, tan solo se produjo hasta el día 27 de mayo de 2019** por Resolución número 0535 del 27 de mayo de 2019, expedida por la Alcaldía de Facatativá;

UNDÉCIMO: Como les consta a todos los copropietarios, el local 101 del EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL es totalmente independiente del resto del inmueble, tiene ingreso directo a la vía pública por la Carrera segunda (2) número seis – diecisiete (6-17) de Facatativá, no tiene comunicación o acceso con los demás inmuebles del edificio que tienen su entrada aparte por la Calle 6 No. 1-77 de Facatativá. No se beneficia ni comparte ninguna área común con los demás inmuebles del EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL, no recibe tampoco ningún servicio de portería, seguridad o servicio público común ya que todos los servicios públicos que tiene instalados el local 101 están en su área privada. De los servicios públicos comunes del EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL se benefician, exclusivamente, el resto de inmuebles de la copropiedad que tienen su acceso por la Calle 6 No. 1-77 de Facatativá dentro de los cuales las oficinas presuntamente de propiedad del Señor JAIME HERNÁNDEZ SIERRA y la señora MARLENY DÍAZ V.;

DUODÉCIMO: Por virtud de la independencia absoluta y el no beneficio de ningún servicio común respecto del local CIENTO UNO (101), en los estatutos actuales de la copropiedad EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL, que constan en la **Escritura Pública número 426 de fecha 29 de septiembre de 2012, otorgada ante la Notaría Tercera del Círculo de Facatativá**, protocolizados por demás por el mismo señor JAIME HERNÁNDEZ SIERRA, se estipuló en el parágrafo del Artículo 13:

Artículo 13 – Coeficiente de Copropiedad: Para efectos del Artículo Veinticinco (25) de la Ley seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2001), al inmueble se le asigna un valor convencional del cien por ciento (100%) y a cada unidad privada según su área, un valor inicial contemplado en el reglamento de Propiedad Horizontal inicial. -----

PARAGRAFO: Exención de Gastos Comunes.- De conformidad con los acuerdos establecidos en el Acta N° 003 fechada el veintiséis (26) de Abril del año dos mil dos (2002), de la Asamblea Ordinaria de Copropietarios del **EDIFICIO SIERRA - Propiedad Horizontal**, los dueños de los Locales comerciales de la primera planta están exceptuados de contribuir al mantenimiento y reparación de las escaleras, pasadizos interiores, escaleras, estancia de recepción del Edificio, con sus elementos integrantes y accesorios y con sus instalaciones y artefactos para su iluminación y decoración, y, en general del pago de las expensas debidas al uso y disfrute de estos sectores y elementos comunes.- Esta exención se extiende a la cancelación de los precios o tarifas por concepto del suministro de energía eléctrica para el alumbrado de estas dependencias y elementos comunes

y el servicio de acueducto para las zonas comunes. Sin embargo con el fin de contribuir al fondo de reservas obligatorias el local de la primera planta, cancelará a manera de cuota ordinaria un treinta por ciento (30%), de la cuota mas baja tasada para las oficinas.- A los costos de las obras de conservación y reconstrucción, por el contrario, y a los gastos, en general, que tengan carácter extraordinario, es decir, a las cargas comunes que con relación a éstas partes y

elementos del condominio sean debidas a hechos independientes del uso contribuirán todos los copropietarios del Edificio, en proporción a sus cuotas de participación por coeficiente de área.- Los Coeficientes de Copropiedad de los bienes se determinan así: -----

DÉCIMO TERCERO: De conformidad con la estipulación estatutaria transcrita en el numeral anterior, el local ciento uno (101) del EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL, tan solo debe pagar (cuando en efecto hubiese administración de la copropiedad, (lo que ocurrió solo después del reconocimiento de la personería jurídica del EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL en 2019), un máximo del equivalente al treinta por ciento (30%) de la cuota mas baja de las oficinas, no mas;

DÉCIMO CUARTO: De conformidad con la información que me suministraran mis mandantes, la asamblea de copropietarios nunca ha autorizado a administrador alguno para que celebre, en nombre de la copropiedad, contratos de trabajo con empleado o empleada alguna en que se vincule a la copropiedad EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL como empleadora, autorización que de conformidad con lo previsto en el **numeral 13 del artículo 45 del Reglamento de Propiedad Horizontal (Escritura Pública número 426 de fecha 29 de septiembre de 2012, otorgada ante la Notaría Tercera del Círculo de Facativá)**, requiere el administrador para celebrar cualquier contrato de trabajo en nombre de la copropiedad;

DÉCIMO QUINTO: El día 3 de julio de 2019, el señor JAIME HERNÁNDEZ SIERRA, por correo electrónico, convocó al señor ERNESTO MARÍA SIERRA GONZÁLEZ para una asamblea de copropietarios del EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL a lo que denominó:

“ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA”

Así:

“From: Jaime Hernandez <hernandezjaimea@gmail.com>

Date: mié., 3 de jul. de 2019 7:02 p. m.

Subject: CONVOCATORIA ASAMBLEA ORDINARIA EDIFICIO SIERRA - FACATATIVA - JUL 19/19

To: <hguarin@activos.com.co>, <jrestrepo@activos.com.co>, <maesigo@hotmail.com>,

<emsierrag@gmail.com>, marleny diaz <mardiaz8030@yahoo.com>,
<yanira.novoa@hotmail.com>, Jhonathan Castro <jhonathancastro@gmail.com>

2o. ENVIO - FALTO ANEXAR PODER EN MENSAJE ORIGINAL

EDIFICIO SIERRA PH CALLE 6 NO. 1-77 FACATATIVA

BOGOTÁ D.C., JULIO 3 de 2019

Señores

COPROPIETARIOS

EDIFICIO SIERRA PH

FACATATIVA

Asunto: CONVOCATORIA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS

Fecha: VIERNES 19 de JULIO de 2019. Hora: 8:30 AM

Lugar: Diagonal 53C No. 24-10 Oficina 302. Edificio LA PALMA Bogotá.

Yo, JAIME HERNÁNDEZ SIERRA, en mi calidad de Administrador, del EDIFICIO SIERRA PH, Calle 6 No. 1-77 FACATATIVÁ, por decisión de la Asamblea Extraordinaria realizada el día Junio 17 de 2019, me permito convocar a ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA, en el lugar, fecha y hora indicados arriba, lo anterior de conformidad a los artículos 39 y 41, de la Ley 675 de 2001, en concordancia con los artículos 28, 30, 32 y 36, del reglamento de propiedad horizontal del EDIFICIO SIERRA PH.

EL ORDEN DEL DIA SERÁ EL SIGUIENTE:

- 1.- Verificación del Quorum.
- 2.- Nombramiento de presidente y secretario de la Asamblea.
- 3.- Informe del Administrador.
- 4.- Presentación y aprobación de estados financieros a Dic. 31/19
- 5.- Aprobación presupuesto de funcionamiento para año 2019.
- 6.- Solución al tema Laboral de la Portera del edificio
- 7.- Nombramiento de Administrador
- 8.- Nombramiento de Revisor Fiscal
- 9.- Propositiones y varios

A continuación se relacionan los PROPIETARIOS QUE ADEUDAN CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN, A DIC 31/18, así:

Local 101 – \$ 4.071.001

Oficina 202 – \$ 8.749.784

Oficina 302 – \$ 12.902.984

Oficina 303 – \$ 27.116.076

Oficina 304 – \$ 17.498.613

Oficina 404 – \$ 10.677.702

Las anteriores sumas no incluyen intereses de mora que serán liquidados a la tasa máxima permitida según certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia, a la fecha de causación y pago.

Los anteriores valores no incluyen los valores de cuotas de Administración del año 2019.

NOTA 1: Con el fin de que se analice la metodología utilizada en la contabilidad, se anexan los estados financieros, presupuesto y cumplimiento, notas a los estados financieros correspondientes a Dic. 31/18, esta metodología es la misma de los estados financieros correspondientes a los años 2012-2013-2014-2015-2016-2017, los que se encuentran a disposición de los interesados si así lo solicitan, es de anotar que los ga

NOTA 2: De acuerdo a lo convenido en la Asamblea de Junio 13/10, las hojas de vida para elección de Revisor Fiscal deben ser aportadas por los Copropietarios y el Administrador.

REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA: En concordancia con los artículos 41 y 45 de la Ley 675 de 2001, si transcurrida una hora, no se completare el quorum deliberatorio mínimo, la Asamblea se entenderá convocada a una nueva reunión que se realizará el día Miércoles 24 de Julio de 2019, a las 8:30AM, en el mismo sitio que se indica en la presente convocatoria, reunión que podrá sesionar y decidir válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados.

Cordialmente;

JAIME HERNÁNDEZ SIERRA
Administrador

Nota: Adjunto se envía formato de PODER, para ser representado en la Asamblea y los estados financieros anunciados."

DÉCIMO SEXTO: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 27 del Reglamento de Propiedad horizontal del EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL contenido en la Escritura Pública número 426 de fecha 29 de septiembre de 2012, otorgada ante la Notaría Tercera del Círculo de Facatativá, la "ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS" tan solo se podrá reunir una vez al año dentro de los tres (3) primeros meses del año en la fecha y lugar que señale el administrador;

DÉCIMO SÉPTIMO: Para el año 2019 no se celebró reunión ordinaria de copropietarios del EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL en los términos del reglamento de propiedad horizontal mencionados en el numeral anterior, lo que de por sí hace que cualquier reunión hecha por fuera de dicho término y lo presuntamente decidido allí sea nulo;

DÉCIMO OCTAVO: El día 19 de julio de 2019, con violación de lo dispuesto en el artículo 27 del Reglamento de Propiedad Horizontal del EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL para las asambleas "ORDINARIAS" de copropietarios en cuanto a su temporalidad dentro de los 3 primeros meses del año de que se trate, como se vio, se celebró como ASAMBLEA ORDINARIA la reunión convocada por el señor JAIME HERNÁNDEZ SIERRA, cuya acta que presuntamente recoge lo que allí se debatió y presuntamente decidió, solo se remitió a los copropietarios hasta el día 21 de agosto de 2019 así:

----- Forwarded message -----

De: **Jaime Hernandez** <hernandezjaimea@gmail.com>

Date: mié., 21 ago. 2019 a las 15:12

Subject: ACTA ASAMBLEA ORDINARIA Julio 19/19

To: <hguarin@activos.com.co>, <jrestrepo@activos.com.co>, <maesigo@hotmail.com>, <emsierrag@gmail.com>, marleny diaz

<mardiaz8030@yahoo.com>, <yanira.novoa@hotmail.com>, <jhonathancastro@gmail.com>

Cc: Jaime Hernandez <hernandezjaimea@gmail.com>, <german.paez@paezmora.co>

Señores
COPROPIETARIOS
EDIFICIO SIERRA PH

Me permito remitir el Acta Asamblea Ordinaria, Julio 19/19, junto con archivos anexos: Contabilidad, estados financieros, anexos año 2018, resumen "Ejecucion presupuestal años 2012-2018", tomados de la contabilidad.

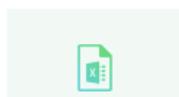
Cordial Saludo;

JAIME HERNÁNDEZ S.
Administrador

[Descargar todos los archivos adjuntos como archivo comprimido](#)



ACTA.ASA... .pdf
301.7kB



FACA.EJE... .xlsx
33.7kB



LIBRO DI... .xlsm
121.4kB

DÉCIMO NOVENO: Por haberse efectuado como asamblea ordinaria la reunión de copropietarios en contravía de lo previsto en el artículo 27 del Reglamento de Propiedad Horizontal del EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL todo lo actuado y presuntamente decidido en ella es ineficaz.”.

3.) La parte demandada fue notificada en debida forma quien, por intermedio de apoderado, la contestó y al tenor de lo dispuesto en los artículos 191 y 193 del C.G.P., confesó con la admisión como ciertos de varios de los hechos planteados como soporte de las pretensiones;

4.) La parte demandada presentó tres (3) excepciones de mérito, la primera de ellas alegando una presunta caducidad de la acción en la que, afirmó hechos contrarios a la realidad procesal en circunstancias que eventualmente se podrían enmarcar en el numeral 1º del artículo 79 del C.G.P. y la violación de los numerales 1 y 2 del artículo 78 de la misma codificación, por lo que, en nuestros alegatos de conclusión, solicitamos la aplicación de las consecuencias previstas en el artículo 81 del C.G.P.;

5.) Finalmente, se llevó a cabo la audiencia inicial el día 20 de octubre de 2021, en la que, la parte demandada expresó no tener ánimo conciliatorio y, por tratarse de puntos de derecho los pretendidos en la demanda se superó esta etapa con el interrogatorio a la parte demandada por el despacho y el apoderado de la pasiva, luego de lo cual se procedió a decretar como pruebas, las documentales aportadas por demandante y demandada. Los interrogatorios de parte y los testimonios solicitados.;

6.) En la audiencia inicial, luego de decretadas la pruebas, la señora Juez de primera instancia procedió a fijar el litigio luego de, según manifestó, haberse dado a la tarea de revisar la demanda y la contestación. Labor en la que la señora Juez de primera instancia advirtió (y solicitó que se corroborara por ambos apoderados) que habían sido reconocidos al contestar la demanda, **por lo que declaró como probados los hechos 1, 2, 3, 4, 5 a 10, 15, 17 y 18, los que, según las mismas expresiones de viva voz de la a quo, señora juez 2ª Civil del Circuito de Facatativá, aparecen:**

"respaldados por prueba documental y se excluyen del debate probatorio".

Providencia que se notificó en estrados, sin pronunciamiento alguno de la parte demandada.

7.) Para efectos del presente recurso, de conformidad con los hechos admitidos por la parte demandada, declarados como probados por la señora Juez de primera instancia y excluidos del debate probatorio, la

propiedad del local 101 del EDIFICIO SIERRA PH (hecho primero); la constitución de la propiedad horizontal (hecho segundo); el reglamento de la propiedad horizontal contenido en la escritura pública número cuatrocientos veintiséis (426) de la misma fecha, otorgada ante la Notaría Tercera del Círculo de Facatativá, norma por la que se deben regir todas las actuaciones y decisiones tanto de la asamblea de copropietarios, como de los órganos de administración, y el administrador mismo (hecho tercero); que no existió gestión de la administración en cuanto a convocatoria y realización de asamblea de copropietarios entre los años 2.013 a 2018 (hechos quinto a noveno); el reconocimiento de personería de propiedad horizontal hasta el 27 de mayo de 2019 por la Alcaldía de Facatativá (hecho décimo); la convocatoria extemporánea (por lo dispuesto en la ley 675 y en los estatutos de la propiedad horizontal) de asamblea ordinaria de copropietarios efectuada por el señor administrador el día 3 de julio de 2019 y su contenido (hecho décimo quinto).

8.) Punto especial requiere lo confesado por la parte demandada en su contestación frente a los hechos “décimo séptimo” y “décimo octavo” del libero genitor de la acción, en que expresamos:

“DÉCIMO SÉPTIMO: Para el año 2019 no se celebró reunión ordinaria de copropietarios del EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL en los términos del reglamento de propiedad horizontal mencionados en el numeral anterior, lo que de por si hace que cualquier reunión hecha por fuera de dicho término y lo presuntamente decidido allí sea nulo;”.

Y décimo octavo que se planteó en la siguiente forma:

“DÉCIMO OCTAVO: El día 19 de julio de 2019, con violación de lo dispuesto en el artículo 27 del Reglamento de Propiedad Horizontal del EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL para las asambleas “ORDINARIAS” de copropietarios en cuanto a su temporalidad dentro de los 3 primeros meses del año de que se trate, como se vio, se celebró como ASAMBLEA ORDINARIA la reunión convocada por el señor JAIME HERNÁNDEZ SIERRA, cuya acta que presuntamente recoge lo que allí se debatió y presuntamente decidió, solo se remitió a los copropietarios hasta el día 21 de agosto de 2019 así: ...”.

Que, reitero, cuya veracidad y certeza no solo fueron confesados y admitidos como ciertos por la parte demandada, sino tenidos como probados sin salvedades, por el despacho, en el auto proferido en la audiencia inicial del artículo 372 del C.G.P. y se resalta que tanto para la parte demandada al admitirlos, como para el despacho, de acuerdo a lo planteado en el hecho décimo séptimo, lo actuado en la asamblea de copropietarios del Edificio Sierra PH y lo allí decidido fue nulo y de acuerdo al hecho décimo octavo, que se violó el reglamento de propiedad horizontal, artículo 27.

II. DE LA SENTENCIA IMPUGNADA:

Terminados los alegatos, la señora Juez a quo procedió a dictar sentencia en este proceso, se relevó de hacer un recuento de la actuación procesal y manifestó que el objeto del proceso era efectuar un control de legalidad de lo sucedido en la asamblea de copropietarios del Edificio Sierra PH del día 19 de julio de 2019 por la violación del reglamento de propiedad horizontal y lo dispuesto en la ley 675. Declaró probada la propiedad del local 101, la reglamentación de la

propiedad horizontal de la demandada, la no realización de asambleas de copropietarios entre los años 2013 a 2018, la certificación de la representación legal de la demandada, la citación extemporánea para asamblea ordinaria de copropietarios del 3 de julio de 2019, la celebración de la asamblea del 19 de julio de 2019, que la asamblea de copropietarios no se efectuó dentro del término que prevé la ley 675 ni el reglamento de propiedad horizontal contenido en la escritura 426 de 2012 otorgada ante la Notaría 3ª de Facatativá. Pero, contra derecho, en nuestro criterio, expresó que esta sola situación no da para la nulidad o ineficacia de la convocatoria y la asamblea de copropietarios del Edificio Sierra PH. Ya que, para la señora Juez de Primera instancia, a lo sumo se habría celebrado de manera extemporánea y que ni la ley 675 ni el reglamento de propiedad horizontal señalan como consecuencia de jurídica la ineficacia o nulidad de la asamblea y lo allí decidido, por no haberse celebrado dentro de los 3 primeros meses o no haberse celebrado como lo dice el reglamento el primer sábado del mes de abril. Expresó que el Juez no puede en concepto de la falladora imponer las consecuencias pretendidas porque quebrantaría el principio de legalidad de las sanciones y una violación del debido proceso, de otra parte, la copropiedad nació el 6 de mayo de 1997. Y se abstuvo de imponer las sanciones previstas para quien alegue en el proceso situaciones ajenas a la realidad. Por lo que declaró no prósperas las pretensiones.

III. DE LOS MOTIVOS DE LA APELACIÓN:

En la sentencia apelada consideramos, con todo respeto, que la señora Juez de primera instancia incurrió en errores de derecho en cuanto aplicación de la normatividad aplicable para la resolución del litigio y

errores de hecho en la apreciación probatoria que conducen a determinar equivocadamente los hechos concretos del litigio y la decisión del mismo dentro del principio de legalidad contenido en el artículo 29 de la Constitución Nacional que debe gobernar todas las actuaciones administrativas y judiciales.

Tanto el error de derecho como el error de hecho implican la afirmación inexacta de un hecho que lleva a la violación de una norma de derecho, porque a causa de ese error se la aplica al caso litigado sin corresponder a él o, a contrario sensu, se la deja de aplicar debiendo haberse hecho actuar en ese pleito y ambos, como lo pusimos de presente en la audiencia del 21 de octubre de 2021 al formular el recurso de apelación contra la sentencia, se presentaron en el fallo impugnado.

3.1 De la violación indirecta de la ley sustancial en la sentencia apelada que debe dar con su necesaria revocatoria:

La violación indirecta de la ley sustancial, acaece como consecuencia de error de derecho derivado del desconocimiento de una norma probatoria, o por error de hecho manifiesto y trascendente en la apreciación de la demanda, de su contestación, o de una determinada prueba.

Es ostensible, entonces, que el desacierto jurídico en la apreciación fáctica, en la aplicación de los preceptos de disciplina probatoria que pueden cometer los sentenciadores de instancia, necesariamente tiene que recaer en alguno o algunos de los elementos de juicio precisados en la norma, esto es, se reitera, la demanda, su contestación, las pruebas del proceso.

Excepcionalmente podría ocurrir también en otro acto procesal o actuaciones de las partes que directa o indirectamente puedan tomarse como pruebas.

Significa lo anterior que no cualquier desatino en el examen del proceso, da lugar a la configuración de error fáctico que sirve a la vía indirecta. Solamente, la equivocada ponderación, se reitera, del libelo introductorio, o del escrito a través del cual se replicó el mismo, o de una prueba determinada, habilitan la ocurrencia de dicho defecto.

Para el caso en estudio, como bien se manifestó desde un comienzo, la petición de ineficacia o nulidad tanto de la convocatoria como de lo acontecido en la asamblea de copropietarios del Edificio Sierra Propiedad horizontal, se circunscribía a comparar lo previsto en las normas aplicables, con lo ocurrido y es así como es claro que en la ley 675 de 2001 y en el reglamento de propiedad horizontal, se estableció y estipuló que tales reuniones SOLO SE PUEDEN REALIZAR DENTRO DE LOS 3 PRIMEROS MESES DEL AÑO DE QUE SE TRATE, nunca después. De conformidad con el artículo 39 de la ley 675 de 2001, las reuniones de copropietarios son ordinarias y extraordinarias, nunca ordinarias extemporaneas como con originalidad se decidió en primera instancia por la señora Juez Segunda Civil del Circuito de Facatativá.

En el proceso quedó demostrado, como lo confesó la parte demandada a través de su apoderado (hecho décimo séptimo de la demanda y contestación), que lo actuado en la asamblea de copropietarios del Edificio Sierra PH del día 19 de julio de 2019 era nulo. Y así lo declaró el Juzgado en la audiencia del día 20 de octubre de los corrientes, por lo que es evidente que la

sentencia de segunda instancia fue proferida EN CONTRA DE LO PROBADO EN EL PROCESO, no solo con la confesión que no fue infirmada por las otras pruebas, documentales ni testimoniales, sino que en el mismo reglamento de propiedad horizontal, escritura pública 426 de 2012, que fue tenida como prueba en audiencia del 20 de octubre de 2021, artículo 27, está también previsto.

No puede decirse, como erronamente se afirmó por la señora Juez de primera instancia que por no estar previsto en la ley 675 de 2001 o en el reglamento de propiedad horizontal la sanción de ineficacia o nulidad de las convocatorias o reuniones y lo que allí se decida realizadas en contravía de lo dispuesto en la ley 675 de 2001 o en el reglamento de propiedad horizontal, se violaría el principio de legalidad. Tal exótica interpretación de la la normatividad aplicable, aparte de exegética si viola el principio de legalidad y lo previsto en el artículos 1740 y 1741 del Código Civil, que preceptúan que nulo todo acto al que le falten los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto según su especie y la calidad o estado de las partes, además que la nulidad por la omisión de algún requisito o formalidad es que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos en consideración a la naturaleza de ellos, son nulidades absolutas.

Las reuniones ordinarias de asamblea de copropietarios tiene sus propias condiciones y reglamentación, en la ley y en el reglamento de propiedad horizontal, que no pueden ser desconocidas por el administrador en ningún caso, so pena nulidad, por lo que es evidente que en la sentencia de primera instancia cuya revocatoria en nuestro criterio de impone, como lo advertimos al interponer el recurso se incurrió por la

señora Juez a quo en errores de apreciación probatoria que la llevaron a un desacierto en el fallo al hacer afirmaciones inexactas de la situación de hecho a decidir planteada dentro de los elementos de la acción, demanda y contestación en lo que tipifica un desacierto objetivo en la apreciación del contenido de las pruebas documentales y la confesión de la parte demandada, en errores determinantes en la sentencia.

Los errores de hecho en que se incurrió en el fallo impugnado radican en que en primera instancia se desconoció materialmente lo probado en el proceso (omisión y preterición de prueba) al no darse por acreditado que la nulidad deprecada, con el reglamento de propiedad horizontal, la confesión de la demandada en concordancia con los requisitos que la ley 675 de 2001 establecen para las reuniones ordinarias de copropietarios fueron desconocidos por el administrador, quien no puede a su antojo convocarlas a su criterio y de hacerlo, como sucedió en la asamblea del 19 de julio de 2019, la necesaria consecuencia es la nulidad de todo lo actuado y decidido, no como se decidió en primera instancia al denegar las pretensiones crear, por fallo judicial una nueva categoría de reuniones ordinarias extemporáneas por que con tal decisión si se viola el principio constitucional de legalidad y se desconoce lo regulado en la ley 675 y en el reglamento de propiedad horizontal. Errores que son manifiestos y trascendentes en la sentencia de primera instancia, por lo que a nuestro juicio y con todo respeto se impone su revocatoria.

3.2 De la violación directa de la ley sustancial en la sentencia apelada que debe dar con su necesaria revocatoria:

También, como lo indicamos al momento de la interposición del recurso de apelación, consideramos que se incurrió por la señora Juez de primera instancia en violación directa de los artículos 1, 2, 5 parágrafo primero, 37 y 39 de la ley 675 de 2001 que la llevó a un falso raciocinio de legalidad sobre la convocatoria, el desarrollo, lo decidido y el acta misma que recogió lo sucedido en el la asamblea de copropietarios del 19 de julio de 2019 del Edificio Sierra PH, habida cuenta que las normas planteadas en esta norma son de orden público como lo establece el parágrafo 1º del artículo 5º de la ley 675 al establecer que en ningún caso las disposiciones contenidas en el reglamento de propiedad horizontal pueden vulnerar las normas imperativas de dicha ley al punto que de hacerlo se tendrán por no escritas. No pueden se transgredidas por la administración de la copropiedad ni por el reglamento mismo reiteramos.

Es así como los artículos 37 de la ley 675 regulan todo lo concerniente a las asambleas de copropietarios, las cuales se deben reunir con las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad y solo si se reúnen tales condiciones pueden ser consideradas legales y obligar a los copropietarios a lo que allí se decida, a contrario sensu, si se transgreden, como en el caso objeto del proceso tales normas, la conclusión necesaria, como dijimos, es que lo allí actuado queda afectado de nulidad absoluta de conformidad con lo previsto en los artículos 1740 y 1741 del Código Civil.

En estos términos complementamos los reparos concretos formulados a la sentencia de primera instancia en audiencia.

IV. PETICIÓN:

Tal como lo solicitamos en la audiencia del 21 de octubre de 2021, como parte demandante, solicitamos al H Tribunal que revoque la sentencia de primera instancia y en su lugar se declare la nulidad de todo lo actuado desde la convocatoria de para asamblea de copropietarios del día 3 de julio de 2019, la asamblea misma del 19 de julio de 2021, como todo lo allí decidido por violar lo dispuesto para las asambleas ordinarias de copropietarios en sus artículos 37, 38 y 39, de la ley 675 de 2001, normas de orden público, recogidas en reglamento de propiedad horizontal, escritura pública 426 de 2012, Notaría Tercera de Facatativá, además de imponer las consecuencias a la parte demandada por alegar en el proceso, a sabiendas, situaciones contrarias a la realidad, artículo 81 C.G.P..

De los H Magistrados, con todo respeto,

Cordialmente



JAIRO ALBERTO CASTANEDA GUERRERO

C.C.No. 79'406.652 de Bogotá

T.P.No. 6924 C.S.Jud.

Carrera 13 No. 32-93, Torre 3, Oficina 509 de Bogotá D.C.

Teléfono: 318 4872790

Correo electrónico: jacgabogado@gmail.com

Proceso CUI: 25269 31 03 021 2019 00199 01. M.P. Dr. VILLATE MONROY. Impugnación actas Martha Esperanza Sierra- Edificio Sierra.. SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN parte demandante.

Secretaria Sala Civil Familia Tribunal Superior - Cundinamarca - Seccional Bogota
<seccftsupcund@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Miércoles 10/11/2021 10:05 AM

Para: jacgabogado <jacgabogado@gmail.com>

CC: Germán Páez - Gerencia <german.paez@paezmora.co>; edificiosieraph.faca@gmail.com
<edificiosieraph.faca@gmail.com>

BUENOS DÍAS, TENGA EXCELENTE DÍA.

Estimado usuario su petición ha sido recibida y registrada en el sistema, en consecuencia, se revisará para darle el trámite que corresponda, esto dentro del respectivo término judicial (**DÍAS HÁBILES DENTRO DEL HORARIO DE 08:00AM A 1:00 P.M. Y DE 2:00 P.M. A 05:00PM**) Tenga en cuenta que si el mismo se recibió por fuera del horario de atención, se entenderá radicado el día hábil siguiente.

Le solicitamos **NO ENVIAR NUEVAMENTE LA MISMA SOLICITUD**, toda vez que esta acción puede generar un error de duplicidad en el trabajo.

Para la radiación de memoriales es imprescindible:

- Identificar la radicación del proceso, indicando los 23 dígitos que lo conforman, los nombres del demandante y demandado.
- Informar el nombre del Magistrado Ponente.
- Señalar el objeto del memorial de forma clara.
- Indicar los correos electrónicos para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 13 numeral 3° del ACUERDO PCSJA20-11549, que menciona: “Las partes, abogados, terceros e intervinientes en los procesos judiciales o administrativos deberán suministrar la dirección de correo electrónico.
- En los casos en que se presenten escritos de los cuales deba correrse traslado a los demás sujetos procesales, se deberá acreditar haber realizado ese traslado a la contraparte, para garantizar el derecho de contradicción, conforme al artículo 3° del Decreto 806 de 2020.
- Los documentos adjuntos anexarlos en formato PDF.
- **A partir del 1° de septiembre de 2021 no se hará envío de providencias judiciales a las partes a través de correos electrónicos** (salvo los casos especiales que así lo ameriten), **cumpléndose** el proceso de notificación únicamente por **anotación en el estado electrónico**, cuya consulta y descarga seguirá efectuándose por los canales hasta ahora dispuestos, esto es, en la página oficial de la Rama Judicial en el micrositio del Tribunal Superior de Cundinamarca, en el siguiente link:

<https://www.ramajudicial.gov.co/web/secretaria-tribunal-superior-decundinamarca-sala-civil-familia-y-agraria>.

Opciones, “**Estados**” para visualizar el estado y, “**consultas de notificaciones electrónicas**” con el fin de descargar las providencias.

Se está dando aplicación a lo dispuesto por el artículo 14 del Decreto 806 de junio 4 de 2020.

Para la **recepción de los respectivos memoriales** remitidos virtualmente, está habilitada la cuenta de correo seccftsupcund@cendoj.ramajudicial.gov.co.

Los **estados electrónicos** y las **consultas de notificaciones electrónicas de las providencias judiciales** emitidas los podrá consultar y descargar en el siguiente enlace, a través de las opciones allí dispuestas.

<https://www.ramajudicial.gov.co/web/secretaria-tribunal-superior-de-cundinamarca-sala-civil-familia-y-agraria>.

Por lo anterior, **adjunto el paso a paso**, para ser consultado el estado el día en que sea publicado y en consultas de notificaciones electrónicas en el link de **ver**, puede descargar la providencia en la página de la Rama Judicial.

Para consultar los **traslados** en el link serán fijados para que los puedan descargar.

El traslado de la sustentación del recurso a los no recurrentes se hará por la secretaría, virtualmente, durante el término de 5 días, conforme lo prevé el artículo 110 del estatuto procesal vigente y el inciso 3° del artículo 9° del aludido decreto; la fijación del traslado virtual podrá ser consultada y descargada a través de las opciones dispuestas en el link

Para el **ingreso a las sedes judiciales** de ser estrictamente necesario, revisar los expedientes físicos, radicar escritos para sus respectivos procesos que se encuentran en la Secretaría de este Tribunal y que se le imposibilite enviarlos virtualmente, puede **solicitar cita** en el siguiente correo.

Cita Sala Civil Familia Tribunal Superior - Cundinamarca citasalaciviltfamiliatsecun@cendoj.ramajudicial.gov.co

EN LA PÁGINA DE LA RAMA JUDICIAL SE ENCUENTRAN TODAS LAS PROVIDENCIAS FIRMADAS, EN NOTIFICACIONES ELECTRONICAS LOS ESTADOS Y LOS LISTADOS DE TRASLADOS LOS CUALES LOS PUEDE VIZUALIZAR DE LA SIGUIENTE MANERA:

1-INGRESA A LA PAGINA DE LA RAMA JUDICIAL WWW.RAMAJUDICIAL.GOV.CO

2-BUSCA EL LINK DE **TRIBUNALES SUPERIORES**

3-BUSCA EL LINK DE **CUNDINAMARCA**

4-BUSCA EL LINK DE **CIVIL – FAMILIA**

5-BUSCA EL LINK DE **SECRETARIA DE LA SALA CIVIL FAMILIA Y AGRARIA**

6-LUEGO EN LA PARTE IZQUIERDA ENCUENTRA LOS SIGUIENTES LINKS PARA:

6.1-BUSCA EL LINK DE **CONSULTA DE NOTIFICACIONES ELECTRÓNICAS**, LUEGO EL AÑO (2021 - 2020), PARA OBSERVAR LOS AUTOS QUE SE ENCUENTRAN ESCANEADOS, SE BUSCA POR LA FECHA (MES Y DIA) Y UBICA EL NUMERO DEL PROCESO Y LE DICE **VER**

6.2-BUSCA EL LINK DE **ESTADOS**, LUEGO EL AÑO (2020 - 2021) PARA OBSERVAR LOS ESTADOS QUE SE ENCUENTRAN ESCANEADOS, SE BUSCA POR LA FECHA Y LE DICE **VER**

6.3-BUSCA EL LINK DE **TRASLADOS**, LUEGO EL AÑO (2020 - 2021) PARA OBSERVAR LOS TRASLADOS QUE SE ENCUENTRAN ESCANEADOS, SE BUSCA POR LA FECHA Y LE DICE **VER** (PERO LO PUEDE DAR DESCARGAR PARA VER EL LISTADO DEL MISMO)

Los memoriales que no correspondan a esta Corporación no se tendrán en cuenta y serán eliminados.

Cordialmente,

**Secretaría
Sala Civil Familia
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca**

De: jairo castañeda <jacgabogado@gmail.com>

Enviado: miércoles, 10 de noviembre de 2021 9:39 a. m.

Para: Secretaria Sala Civil Familia Tribunal Superior - Cundinamarca - Seccional Bogota
<seccftsupcund@cendoj.ramajudicial.gov.co>; german.paez@paezmora.co <german.paez@paezmora.co>;
edificiosieraph.faca@gmail.com <edificiosieraph.faca@gmail.com>

Asunto: Proceso CUI: 25269 31 03 021 2019 00199 01. M.P. Dr. VILLATE MONROY. Impugnación actas Martha Esperanza Sierra- Edificio Sierra.. SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN parte demandante.

**H MAGISTRADOS
SALA CIVIL-FAMILIA
TRIBUNAL SUPERIOR DE CUNDINAMARCA
MP. Dr. PABLO IGNACIO VILLATE MONROY
E. S. D.**

Ref.: PROCESO	: DECLARATIVO DE IMPUGNACIÓN DE ACTAS DE ASAMBLEA.
DEMANDANTE	: ERNESTO MARÍA SIERRA GONZÁLEZ MARTHA ESPERANZA SIERRA GONZÁLEZ

DEMANDADO : EDIFICIO SIERRA PH
RADICACIÓN : 25269 31 03 021 2019 00199 01
ASUNTO : SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN
INTERPUESTO CONTRA LA SENTENCIA DE
PRIMERA INSTANCIA.

JAIRO ALBERTO CASTAÑEDA GUERRERO, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, actuando en mi calidad de apoderado de la parte demandante en el asunto de la referencia, comedidamente y en término, me permito enviar en memorial anexo, el complemento a los reparos concretos que como sustento del recurso de apelación oportunamente presentado en la audiencia del día 21 de octubre de 2021, formulamos en contra de la sentencia proferida en primera instancia el día 21 de octubre de 2021, con el fin que se REVOQUE totalmente para, en su lugar, declarar como prósperas las pretensiones planteadas.

De los H Magistrados, con todo respeto.

JAIRO ALBERTO CASTAÑEDA GUERRERO

[C.C.No.](#) 79'406.542 de Bogotá

T.P: 69924 C.S.Jud.

Carrera 13 No. 32 - 93. Torre 3 Oficina 509 de Bogotá

Teléfono 318 4872790

Correo electrónico: jacgabogado@gmail.com

H MAGISTRADOS
SALA CIVIL-FAMILIA
TRIBUNAL SUPERIOR DE CUNDINAMARCA
MP. Dr. PABLO IGNACIO VILLATE MONROY
E. S. D.

Ref.: PROCESO	: DECLARATIVO DE IMPUGNACIÓN DE ACTAS DE ASAMBLEA.
DEMANDANTE	: ERNESTO MARÍA SIERRA GONZÁLEZ MARTHA ESPERANZA SIERRA GONZÁLEZ
DEMANDADO	: EDIFICIO SIERRA PH
RADICACIÓN	: 25269 31 03 021 <u>2019 00199 01</u>
ASUNTO	: SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN INTERPUESTO CONTRA LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.

JAIRO ALBERTO CASTAÑEDA GUERRERO, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, actuando en mi calidad de apoderado de la parte demandante en el asunto de la referencia, comedidamente y en término, me permito complementar los reparos concretos que como sustento del recurso de apelación oportunamente presentado en la audiencia del día 21 de octubre de 2021 formulamos, en contra de la sentencia proferida en primera instancia el día 21 de octubre de 2021, con el fin que se REVOQUE totalmente para, en su lugar, declarar como prósperas las pretensiones planteadas y declarar la nulidad desde la convocatoria que para la asamblea a de copropietarios del EDIFICIO SIERRA PH celebrada el día 19 de julio de 2019 por haberse probado en el proceso los supuestos de hecho para que ello ocurra y haberse incurrido por la señora Juez de primera instancia en errores de hecho y de derecho, como pasamos a exponer:

I. ANTECEDENTES:

Como antecedentes relevantes de la presente impugnación, para la parte demandante, traemos los siguientes:

1.) En la demanda con la que se dio inicio al proceso, el señor ERNESTO MARÍA SIERRA GONZÁLEZ y la señora MARTHA ESPERANZA SIERRA GONZÁLEZ solicitaron, en síntesis, pretensiones principales, declarar que la convocatoria previa a la asamblea de copropietarios del EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL que se efectuó el día 19 de julio de 2019 es absolutamente ineficaz por haberse convocado como "REUNION ORDINARIA" con violación del artículo 27 del Reglamento de Propiedad horizontal del EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL contenido en la **Escritura Pública número 426 de fecha 29 de septiembre de 2012, otorgada ante la Notaría Tercera del Círculo de Facatativá,** que estipula que la "**ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS**" **tan solo se podrá reunir una vez al año dentro de los tres (3) primeros meses del año en la fecha y lugar que señale el administrador y como consecuencia de la** anterior declaración, en las pretensiones principales que se decrete la ineficacia de la convocatoria para reunión ordinaria de copropietarios enviada por el señor JAIME HERNÁNDEZ SIERRA a los copropietarios del EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL de fecha 3 de julio de 2019 y la ineficacia de todas las decisiones adoptadas en la asamblea de copropietarios que se efectuó el día 19 de julio de 2019, imposición de cuota de administración al local 101, presupuesto, inclusión de rubro de salarios, por nunca haberse autorizado por la asamblea de copropietarios contratación de personal alguno y, en general por no ajustarse y violar lo dispuesto en el artículo 27 del Reglamento de Propiedad Horizontal del EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL y por consiguiente del acta remitida por el señor JAIME

HERNÁNDEZ SIERRA a los copropietarios del EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL como reflejo de lo presuntamente ocurrido en la asamblea del 19 de julio de 2019;

También se formularon como pretensiones subsidiarias las mismas declaraciones, pero enmarcadas en la categoría jurídica de la nulidad.

2.) El sustento fáctico de las anteriores súplicas se planteó en el acápite primero de la demanda en diecinueve (19) hechos así:

“**PRIMERO:** El Señor ERNESTO MARÍA SIERRA GONZÁLEZ y la señora MARTHA ESPERANZA SIERRA GONZÁLEZ son propietarios del local ciento uno (101) del EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la Calle 6 No. 1 – 77 de Facatativá, tal y como consta en la copia del folio de matrícula inmobiliaria número 156-77051 que se anexa como prueba, de tal manera que tienen la legitimación en la causa para promover la presente acción;

SEGUNDO: El EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL constituyó su reglamento de propiedad horizontal por Escritura Pública número 813 de fecha 6 de mayo de 1997, otorgada ante la Notaría Segunda del Círculo de Facatativá, la cual se encuentra inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria número 156-77051, copia de la cual se anexa como prueba;

TERCERO: El EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL adaptó y reformó su reglamento de propiedad horizontal a lo dispuesto por la ley 675 de 2001 el día **29 de septiembre del año 2012**, cuando se otorgó por parte del Señor JAIME HERNÁNDEZ, la **escritura pública número cuatrocientos veintiséis (426)** de la misma fecha, otorgada ante la **Notaría Tercera del Círculo de Facatativá** (copia de la cual también se anexa como prueba), norma por la que se deben registrar todas las actuaciones y decisiones tanto de la asamblea de copropietarios, como de los órganos de administración, y el administrador mismo;

CUARTO: De conformidad con la información que me fuera suministrada por mis mandantes, luego de la asamblea en la que se acordó el ajuste de los estatutos de la copropiedad a lo dispuesto por la ley 675 de 2001, **para el año 2013 no se convocó ni se celebró asamblea de copropietarios, de tal manera que para este año no se tomó ninguna decisión en relación con la copropiedad, entre otras no se fijó cuota de administración para la**

vigencia 2013, ni se concedió a nadie autorización alguna de competencia de la asamblea de copropietarios;

QUINTO: De conformidad con la información que me fuera suministrada por mis mandantes, para el año **2014** tampoco se convocó ni se celebró asamblea de copropietarios, de tal manera que al igual que en 2013 **no se tomó ninguna decisión en relación con la copropiedad, no se fijó cuota de administración ni se concedió autorización alguna de competencia de la asamblea de copropietarios;**

SEXTO: De conformidad con la información que me fuera suministrada por mis mandantes, para el año **2015** tampoco se convocó ni se celebró asamblea de copropietarios, de tal manera que al igual que para las vigencias de 2013 y 2014 **no se tomó ninguna decisión en relación con la copropiedad, no se fijó cuota de administración ni se concedió autorización alguna de competencia de la asamblea de copropietarios;**

SÉPTIMO: De conformidad con la información que me fuera suministrada por mis mandantes, para el año **2016** tampoco se convocó ni se celebró asamblea de copropietarios, de tal manera que al igual que para las vigencias de 2013, 2014 y 2015 **no se tomó ninguna decisión en relación con la copropiedad, no se fijó cuota de administración ni se concedió autorización alguna de competencia de la asamblea de copropietarios;**

OCTAVO: De conformidad con la información que me fuera suministrada por mis mandantes, para el año **2017** tampoco se convocó ni se celebró asamblea de copropietarios, de tal manera que al igual que para las vigencias de 2013, 2014, 2015, 2016 **no se tomó ninguna decisión en relación con la copropiedad, no se fijó cuota de administración ni se concedió autorización alguna de competencia de la asamblea de copropietarios;**

NOVENO: De conformidad con la información que me fuera suministrada por mis mandantes, para el año **2018** tampoco se convocó ni se celebró asamblea de copropietarios, de tal manera que al igual que para las vigencias de 2013, 2014, 2015, 2016 y **2017 no se tomó ninguna decisión en relación con la copropiedad, no se fijó cuota de administración ni se concedió autorización alguna de competencia de la asamblea de copropietarios;**

DÉCIMO: De conformidad con la información que me suministraran mis poderdantes, el **reconocimiento de la personería jurídica del EDIFICIO SIERRA PH, tan solo se produjo hasta el día 27 de mayo de 2019** por Resolución número 0535 del 27 de mayo de 2019, expedida por la Alcaldía de Facatativá;

UNDÉCIMO: Como les consta a todos los copropietarios, el local 101 del EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL es totalmente independiente del resto del inmueble, tiene ingreso directo a la vía pública por la Carrera segunda (2) número seis – diecisiete (6-17) de Facatativá, no tiene comunicación o acceso con los demás inmuebles del edificio que tienen su entrada aparte por la Calle 6 No. 1-77 de Facatativá. No se beneficia ni comparte ninguna área común con los demás inmuebles del EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL, no recibe tampoco ningún servicio de portería, seguridad o servicio público común ya que todos los servicios públicos que tiene instalados el local 101 están en su área privada. De los servicios públicos comunes del EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL se benefician, exclusivamente, el resto de inmuebles de la copropiedad que tienen su acceso por la Calle 6 No. 1-77 de Facatativá dentro de los cuales las oficinas presuntamente de propiedad del Señor JAIME HERNÁNDEZ SIERRA y la señora MARLENY DÍAZ V.;

DUODÉCIMO: Por virtud de la independencia absoluta y el no beneficio de ningún servicio común respecto del local CIENTO UNO (101), en los estatutos actuales de la copropiedad EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL, que constan en la **Escritura Pública número 426 de fecha 29 de septiembre de 2012, otorgada ante la Notaría Tercera del Círculo de Facatativá**, protocolizados por demás por el mismo señor JAIME HERNÁNDEZ SIERRA, se estipuló en el parágrafo del Artículo 13:

Artículo 13 – Coeficiente de Copropiedad: Para efectos del Artículo Veinticinco (25) de la Ley seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2001), al inmueble se le asigna un valor convencional del cien por ciento (100%) y a cada unidad privada según su área, un valor inicial contemplado en el reglamento de Propiedad Horizontal inicial. -----

PARAGRAFO: Exención de Gastos Comunes.- De conformidad con los acuerdos establecidos en el Acta N° 003 fechada el veintiséis (26) de Abril del año dos mil dos (2002), de la Asamblea Ordinaria de Copropietarios del EDIFICIO SIERRA - Propiedad Horizontal, los dueños de los Locales comerciales de la primera planta están exceptuados de contribuir al mantenimiento y reparación de las escaleras, pasadizos interiores, escaleras, estancia de recepción del Edificio, con sus elementos integrantes y accesorios y con sus instalaciones y artefactos para su iluminación y decoración, y, en general del pago de las expensas debidas al uso y disfrute de estos sectores y elementos comunes.- Esta exención se extiende a la cancelación de los precios o tarifas por concepto del suministro de energía eléctrica para el alumbrado de estas dependencias y elementos comunes

y el servicio de acueducto para las zonas comunes. Sin embargo con el fin de contribuir al fondo de reservas obligatorias el local de la primera planta, cancelará a manera de cuota ordinaria un treinta por ciento (30%), de la cuota mas baja tasada para las oficinas.- A los costos de las obras de conservación y reconstrucción, por el contrario, y a los gastos, en general, que tengan carácter extraordinario, es decir, a las cargas comunes que con relación a éstas partes y

elementos del condominio sean debidas a hechos independientes del uso contribuirán todos los copropietarios del Edificio, en proporción a sus cuotas de participación por coeficiente de área.- Los Coeficientes de Copropiedad de los bienes se determinan así: -----

DÉCIMO TERCERO: De conformidad con la estipulación estatutaria transcrita en el numeral anterior, el local ciento uno (101) del EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL, tan solo debe pagar (cuando en efecto hubiese administración de la copropiedad, (lo que ocurrió solo después del reconocimiento de la personería jurídica del EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL en 2019), un máximo del equivalente al treinta por ciento (30%) de la cuota mas baja de las oficinas, no mas;

DÉCIMO CUARTO: De conformidad con la información que me suministraran mis mandantes, la asamblea de copropietarios nunca ha autorizado a administrador alguno para que celebre, en nombre de la copropiedad, contratos de trabajo con empleado o empleada alguna en que se vincule a la copropiedad EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL como empleadora, autorización que de conformidad con lo previsto en el **numeral 13 del artículo 45 del Reglamento de Propiedad Horizontal (Escritura Pública número 426 de fecha 29 de septiembre de 2012, otorgada ante la Notaría Tercera del Círculo de Facativá)**, requiere el administrador para celebrar cualquier contrato de trabajo en nombre de la copropiedad;

DÉCIMO QUINTO: El día 3 de julio de 2019, el señor JAIME HERNÁNDEZ SIERRA, por correo electrónico, convocó al señor ERNESTO MARÍA SIERRA GONZÁLEZ para una asamblea de copropietarios del EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL a lo que denominó:

“ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA”

Así:

“From: Jaime Hernandez <hernandezjaimea@gmail.com>

Date: mié., 3 de jul. de 2019 7:02 p. m.

Subject: CONVOCATORIA ASAMBLEA ORDINARIA EDIFICIO SIERRA - FACATATIVA - JUL 19/19

To: <hguarin@activos.com.co>, <jrestrepo@activos.com.co>, <maesigo@hotmail.com>, <maesigo@hotmail.com>

<emsierrag@gmail.com>, marleny diaz <mardiaz8030@yahoo.com>,
<yanira.novoa@hotmail.com>, Jhonathan Castro <jhonathancastro@gmail.com>

2o. ENVIO - FALTO ANEXAR PODER EN MENSAJE ORIGINAL

EDIFICIO SIERRA PH CALLE 6 NO. 1-77 FACATATIVA

BOGOTÁ D.C., JULIO 3 de 2019

Señores

COPROPIETARIOS

EDIFICIO SIERRA PH

FACATATIVA

Asunto: CONVOCATORIA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS

Fecha: VIERNES 19 de JULIO de 2019. Hora: 8:30 AM

Lugar: Diagonal 53C No. 24-10 Oficina 302. Edificio LA PALMA Bogotá.

Yo, JAIME HERNÁNDEZ SIERRA, en mi calidad de Administrador, del EDIFICIO SIERRA PH, Calle 6 No. 1-77 FACATATIVÁ, por decisión de la Asamblea Extraordinaria realizada el día Junio 17 de 2019, me permito convocar a ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA, en el lugar, fecha y hora indicados arriba, lo anterior de conformidad a los artículos 39 y 41, de la Ley 675 de 2001, en concordancia con los artículos 28, 30, 32 y 36, del reglamento de propiedad horizontal del EDIFICIO SIERRA PH.

EL ORDEN DEL DIA SERÁ EL SIGUIENTE:

- 1.- Verificación del Quorum.
- 2.- Nombramiento de presidente y secretario de la Asamblea.
- 3.- Informe del Administrador.
- 4.- Presentación y aprobación de estados financieros a Dic. 31/19
- 5.- Aprobación presupuesto de funcionamiento para año 2019.
- 6.- Solución al tema Laboral de la Portera del edificio
- 7.- Nombramiento de Administrador
- 8.- Nombramiento de Revisor Fiscal
- 9.- Propositiones y varios

A continuación se relacionan los PROPIETARIOS QUE ADEUDAN CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN, A DIC 31/18, así:

Local 101 – \$ 4.071.001

Oficina 202 – \$ 8.749.784

Oficina 302 – \$ 12.902.984

Oficina 303 – \$ 27.116.076

Oficina 304 – \$ 17.498.613

Oficina 404 – \$ 10.677.702

Las anteriores sumas no incluyen intereses de mora que serán liquidados a la tasa máxima permitida según certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia, a la fecha de causación y pago.

Los anteriores valores no incluyen los valores de cuotas de Administración del año 2019.

NOTA 1: Con el fin de que se analice la metodología utilizada en la contabilidad, se anexan los estados financieros, presupuesto y cumplimiento, notas a los estados financieros correspondientes a Dic. 31/18, esta metodología es la misma de los estados financieros correspondientes a los años 2012-2013-2014-2015-2016-2017, los que se encuentran a disposición de los interesados si así lo solicitan, es de anotar que los ga

NOTA 2: De acuerdo a lo convenido en la Asamblea de Junio 13/10, las hojas de vida para elección de Revisor Fiscal deben ser aportadas por los Copropietarios y el Administrador.

REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA: En concordancia con los artículos 41 y 45 de la Ley 675 de 2001, si transcurrida una hora, no se completare el quorum deliberatorio mínimo, la Asamblea se entenderá convocada a una nueva reunión que se realizará el día Miércoles 24 de Julio de 2019, a las 8:30AM, en el mismo sitio que se indica en la presente convocatoria, reunión que podrá sesionar y decidir válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados.

Cordialmente;

JAIME HERNÁNDEZ SIERRA
Administrador

Nota: Adjunto se envía formato de PODER, para ser representado en la Asamblea y los estados financieros anunciados.”

DÉCIMO SEXTO: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 27 del Reglamento de Propiedad horizontal del EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL contenido en la Escritura Pública número 426 de fecha 29 de septiembre de 2012, otorgada ante la Notaría Tercera del Círculo de Facatativá, la “ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS” tan solo se podrá reunir una vez al año dentro de los tres (3) primeros meses del año en la fecha y lugar que señale el administrador;

DÉCIMO SÉPTIMO: Para el año 2019 no se celebró reunión ordinaria de copropietarios del EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL en los términos del reglamento de propiedad horizontal mencionados en el numeral anterior, lo que de por si hace que cualquier reunión hecha por fuera de dicho término y lo presuntamente decidido allí sea nulo;

DÉCIMO OCTAVO: El día 19 de julio de 2019, con violación de lo dispuesto en el artículo 27 del Reglamento de Propiedad Horizontal del EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL para las asambleas “ORDINARIAS” de copropietarios en cuanto a su temporalidad dentro de los 3 primeros meses del año de que se trate, como se vio, se celebró como ASAMBLEA ORDINARIA la reunión convocada por el señor JAIME HERNÁNDEZ SIERRA, cuya acta que presuntamente recoge lo que allí se debatió y presuntamente decidió, solo se remitió a los copropietarios hasta el día 21 de agosto de 2019 así:

----- Forwarded message -----

De: **Jaime Hernandez** <hernandezjaimea@gmail.com>

Date: mié., 21 ago. 2019 a las 15:12

Subject: ACTA ASAMBLEA ORDINARIA Julio 19/19

To: <hguarin@activos.com.co>, <jrestrepo@activos.com.co>, <maesigo@hotmail.com>, <emsierrag@gmail.com>, marleny diaz <mardiaz8030@yahoo.com>, <yanira.novoa@hotmail.com>, <jhonathancastro@gmail.com>

Cc: Jaime Hernandez <hernandezjaimea@gmail.com>, <german.paez@paezmora.co>

Señores
COPROPIETARIOS
EDIFICIO SIERRA PH

Me permito remitir el Acta Asamblea Ordinaria, Julio 19/19, junto con archivos anexos: Contabilidad, estados financieros, anexos año 2018, resumen "Ejecucion presupuestal años 2012-2018", tomados de la contabilidad.

Cordial Saludo;

JAIME HERNÁNDEZ S.
Administrador

[Descargar todos los archivos adjuntos como archivo comprimido](#)



ACTA.ASA... .pdf
301.7kB



FACA.EJE... .xlsx
33.7kB



LIBRO DI... .xlsm
121.4kB

DÉCIMO NOVENO: Por haberse efectuado como asamblea ordinaria la reunión de copropietarios en contravía de lo previsto en el artículo 27 del Reglamento de Propiedad Horizontal del EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL todo lo actuado y presuntamente decidido en ella es ineficaz.”.

3.) La parte demandada fue notificada en debida forma quien, por intermedio de apoderado, la contestó y al tenor de lo dispuesto en los artículos 191 y 193 del C.G.P., confesó con la admisión como ciertos de varios de los hechos planteados como soporte de las pretensiones;

4.) La parte demandada presentó tres (3) excepciones de mérito, la primera de ellas alegando una presunta caducidad de la acción en la que, afirmó hechos contrarios a la realidad procesal en circunstancias que eventualmente se podrían enmarcar en el numeral 1º del artículo 79 del C.G.P. y la violación de los numerales 1 y 2 del artículo 78 de la misma codificación, por lo que, en nuestros alegatos de conclusión, solicitamos la aplicación de las consecuencias previstas en el artículo 81 del C.G.P.;

5.) Finalmente, se llevó a cabo la audiencia inicial el día 20 de octubre de 2021, en la que, la parte demandada expresó no tener ánimo conciliatorio y, por tratarse de puntos de derecho los pretendidos en la demanda se superó esta etapa con el interrogatorio a la parte demandada por el despacho y el apoderado de la pasiva, luego de lo cual se procedió a decretar como pruebas, las documentales aportadas por demandante y demandada. Los interrogatorios de parte y los testimonios solicitados.;

6.) En la audiencia inicial, luego de decretadas la pruebas, la señora Juez de primera instancia procedió a fijar el litigio luego de, según manifestó, haberse dado a la tarea de revisar la demanda y la contestación. Labor en la que la señora Juez de primera instancia advirtió (y solicitó que se corroborara por ambos apoderados) que habían sido reconocidos al contestar la demanda, **por lo que declaró como probados los hechos 1, 2, 3, 4, 5 a 10, 15, 17 y 18, los que, según las mismas expresiones de viva voz de la a quo, señora juez 2ª Civil del Circuito de Facatativá, aparecen:**

"respaldados por prueba documental y se excluyen del debate probatorio".

Providencia que se notificó en estrados, sin pronunciamiento alguno de la parte demandada.

7.) Para efectos del presente recurso, de conformidad con los hechos admitidos por la parte demandada, declarados como probados por la señora Juez de primera instancia y excluidos del debate probatorio, la

propiedad del local 101 del EDIFICIO SIERRA PH (hecho primero); la constitución de la propiedad horizontal (hecho segundo); el reglamento de la propiedad horizontal contenido en la escritura pública número cuatrocientos veintiséis (426) de la misma fecha, otorgada ante la Notaría Tercera del Círculo de Facatativá, norma por la que se deben regir todas las actuaciones y decisiones tanto de la asamblea de copropietarios, como de los órganos de administración, y el administrador mismo (hecho tercero); que no existió gestión de la administración en cuanto a convocatoria y realización de asamblea de copropietarios entre los años 2.013 a 2018 (hechos quinto a noveno); el reconocimiento de personería de propiedad horizontal hasta el 27 de mayo de 2019 por la Alcaldía de Facatativá (hecho décimo); la convocatoria extemporánea (por lo dispuesto en la ley 675 y en los estatutos de la propiedad horizontal) de asamblea ordinaria de copropietarios efectuada por el señor administrador el día 3 de julio de 2019 y su contenido (hecho décimo quinto).

8.) Punto especial requiere lo confesado por la parte demandada en su contestación frente a los hechos “décimo séptimo” y “décimo octavo” del libero genitor de la acción, en que expresamos:

“DÉCIMO SÉPTIMO: Para el año 2019 no se celebró reunión ordinaria de copropietarios del EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL en los términos del reglamento de propiedad horizontal mencionados en el numeral anterior, lo que de por si hace que cualquier reunión hecha por fuera de dicho término y lo presuntamente decidido allí sea nulo;”.

Y décimo octavo que se planteó en la siguiente forma:

“DÉCIMO OCTAVO: El día 19 de julio de 2019, con violación de lo dispuesto en el artículo 27 del Reglamento de Propiedad Horizontal del EDIFICIO SIERRA PROPIEDAD HORIZONTAL para las asambleas “ORDINARIAS” de copropietarios en cuanto a su temporalidad dentro de los 3 primeros meses del año de que se trate, como se vio, se celebró como ASAMBLEA ORDINARIA la reunión convocada por el señor JAIME HERNÁNDEZ SIERRA, cuya acta que presuntamente recoge lo que allí se debatió y presuntamente decidió, solo se remitió a los copropietarios hasta el día 21 de agosto de 2019 así: ...”.

Que, reitero, cuya veracidad y certeza no solo fueron confesados y admitidos como ciertos por la parte demandada, sino tenidos como probados sin salvedades, por el despacho, en el auto proferido en la audiencia inicial del artículo 372 del C.G.P. y se resalta que tanto para la parte demandada al admitirlos, como para el despacho, de acuerdo a lo planteado en el hecho décimo séptimo, lo actuado en la asamblea de copropietarios del Edificio Sierra PH y lo allí decidido fue nulo y de acuerdo al hecho décimo octavo, que se violó el reglamento de propiedad horizontal, artículo 27.

II. DE LA SENTENCIA IMPUGNADA:

Terminados los alegatos, la señora Juez a quo procedió a dictar sentencia en este proceso, se relevó de hacer un recuento de la actuación procesal y manifestó que el objeto del proceso era efectuar un control de legalidad de lo sucedido en la asamblea de copropietarios del Edificio Sierra PH del día 19 de julio de 2019 por la violación del reglamento de propiedad horizontal y lo dispuesto en la ley 675. Declaró probada la propiedad del local 101, la reglamentación de la

propiedad horizontal de la demandada, la no realización de asambleas de copropietarios entre los años 2013 a 2018, la certificación de la representación legal de la demandada, la citación extemporánea para asamblea ordinaria de copropietarios del 3 de julio de 2019, la celebración de la asamblea del 19 de julio de 2019, que la asamblea de copropietarios no se efectuó dentro del término que prevé la ley 675 ni el reglamento de propiedad horizontal contenido en la escritura 426 de 2012 otorgada ante la Notaría 3ª de Facatativá. Pero, contra derecho, en nuestro criterio, expresó que esta sola situación no da para la nulidad o ineficacia de la convocatoria y la asamblea de copropietarios del Edificio Sierra PH. Ya que, para la señora Juez de Primera instancia, a lo sumo se habría celebrado de manera extemporánea y que ni la ley 675 ni el reglamento de propiedad horizontal señalan como consecuencia de jurídica la ineficacia o nulidad de la asamblea y lo allí decidido, por no haberse celebrado dentro de los 3 primeros meses o no haberse celebrado como lo dice el reglamento el primer sábado del mes de abril. Expresó que el Juez no puede en concepto de la falladora imponer las consecuencias pretendidas porque quebrantaría el principio de legalidad de las sanciones y una violación del debido proceso, de otra parte, la copropiedad nació el 6 de mayo de 1997. Y se abstuvo de imponer las sanciones previstas para quien alegue en el proceso situaciones ajenas a la realidad. Por lo que declaró no prósperas las pretensiones.

III. DE LOS MOTIVOS DE LA APELACIÓN:

En la sentencia apelada consideramos, con todo respeto, que la señora Juez de primera instancia incurrió en errores de derecho en cuanto aplicación de la normatividad aplicable para la resolución del litigio y

errores de hecho en la apreciación probatoria que conducen a determinar equivocadamente los hechos concretos del litigio y la decisión del mismo dentro del principio de legalidad contenido en el artículo 29 de la Constitución Nacional que debe gobernar todas las actuaciones administrativas y judiciales.

Tanto el error de derecho como el error de hecho implican la afirmación inexacta de un hecho que lleva a la violación de una norma de derecho, porque a causa de ese error se la aplica al caso litigado sin corresponder a él o, a contrario sensu, se la deja de aplicar debiendo haberse hecho actuar en ese pleito y ambos, como lo pusimos de presente en la audiencia del 21 de octubre de 2021 al formular el recurso de apelación contra la sentencia, se presentaron en el fallo impugnado.

3.1 De la violación indirecta de la ley sustancial en la sentencia apelada que debe dar con su necesaria revocatoria:

La violación indirecta de la ley sustancial, acaece como consecuencia de error de derecho derivado del desconocimiento de una norma probatoria, o por error de hecho manifiesto y trascendente en la apreciación de la demanda, de su contestación, o de una determinada prueba.

Es ostensible, entonces, que el desacierto jurídico en la apreciación fáctica, en la aplicación de los preceptos de disciplina probatoria que pueden cometer los sentenciadores de instancia, necesariamente tiene que recaer en alguno o algunos de los elementos de juicio precisados en la norma, esto es, se reitera, la demanda, su contestación, las pruebas del proceso.

Excepcionalmente podría ocurrir también en otro acto procesal o actuaciones de las partes que directa o indirectamente puedan tomarse como pruebas.

Significa lo anterior que no cualquier desatino en el examen del proceso, da lugar a la configuración de error fáctico que sirve a la vía indirecta. Solamente, la equivocada ponderación, se reitera, del libelo introductorio, o del escrito a través del cual se replicó el mismo, o de una prueba determinada, habilitan la ocurrencia de dicho defecto.

Para el caso en estudio, como bien se manifestó desde un comienzo, la petición de ineficacia o nulidad tanto de la convocatoria como de lo acontecido en la asamblea de copropietarios del Edificio Sierra Propiedad horizontal, se circunscribía a comparar lo previsto en las normas aplicables, con lo ocurrido y es así como es claro que en la ley 675 de 2001 y en el reglamento de propiedad horizontal, se estableció y estipuló que tales reuniones SOLO SE PUEDEN REALIZAR DENTRO DE LOS 3 PRIMEROS MESES DEL AÑO DE QUE SE TRATE, nunca después. De conformidad con el artículo 39 de la ley 675 de 2001, las reuniones de copropietarios son ordinarias y extraordinarias, nunca ordinarias extemporaneas como con originalidad se decidió en primera instancia por la señora Juez Segunda Civil del Circuito de Facatativá.

En el proceso quedó demostrado, como lo confesó la parte demandada a través de su apoderado (hecho décimo séptimo de la demanda y contestación), que lo actuado en la asamblea de copropietarios del Edificio Sierra PH del día 19 de julio de 2019 era nulo. Y así lo declaró el Juzgado en la audiencia del día 20 de octubre de los corrientes, por lo que es evidente que la

sentencia de segunda instancia fue proferida EN CONTRA DE LO PROBADO EN EL PROCESO, no solo con la confesión que no fue infirmada por las otras pruebas, documentales ni testimoniales, sino que en el mismo reglamento de propiedad horizontal, escritura pública 426 de 2012, que fue tenida como prueba en audiencia del 20 de octubre de 2021, artículo 27, está también previsto.

No puede decirse, como erronamente se afirmó por la señora Juez de primera instancia que por no estar previsto en la ley 675 de 2001 o en el reglamento de propiedad horizontal la sanción de ineficacia o nulidad de las convocatorias o reuniones y lo que allí se decida realizadas en contravía de lo dispuesto en la ley 675 de 2001 o en el reglamento de propiedad horizontal, se violaría el principio de legalidad. Tal exótica interpretación de la la normatividad aplicable, aparte de exegética si viola el principio de legalidad y lo previsto en el artículos 1740 y 1741 del Código Civil, que preceptúan que nulo todo acto al que le falten los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto según su especie y la calidad o estado de las partes, además que la nulidad por la omisión de algún requisito o formalidad es que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos en consideración a la naturaleza de ellos, son nulidades absolutas.

Las reuniones ordinarias de asamblea de copropietarios tiene sus propias condiciones y reglamentación, en la ley y en el reglamento de propiedad horizontal, que no pueden ser desconocidas por el administrador en ningún caso, so pena nulidad, por lo que es evidente que en la sentencia de primera instancia cuya revocatoria en nuestro criterio de impone, como lo advertimos al interponer el recurso se incurrió por la

señora Juez a quo en errores de apreciación probatoria que la llevaron a un desacierto en el fallo al hacer afirmaciones inexactas de la situación de hecho a decidir planteada dentro de los elementos de la acción, demanda y contestación en lo que tipifica un desacierto objetivo en la apreciación del contenido de las pruebas documentales y la confesión de la parte demandada, en errores determinantes en la sentencia.

Los errores de hecho en que se incurrió en el fallo impugnado radican en que en primera instancia se desconoció materialmente lo probado en el proceso (omisión y preterición de prueba) al no darse por acreditado que la nulidad deprecada, con el reglamento de propiedad horizontal, la confesión de la demandada en concordancia con los requisitos que la ley 675 de 2001 establecen para las reuniones ordinarias de copropietarios fueron desconocidos por el administrador, quien no puede a su antojo convocarlas a su criterio y de hacerlo, como sucedió en la asamblea del 19 de julio de 2019, la necesaria consecuencia es la nulidad de todo lo actuado y decidido, no como se decidió en primera instancia al denegar las pretensiones crear, por fallo judicial una nueva categoría de reuniones ordinarias extemporáneas por que con tal decisión si se viola el principio constitucional de legalidad y se desconoce lo regulado en la ley 675 y en el reglamento de propiedad horizontal. Errores que son manifiestos y trascendentes en la sentencia de primera instancia, por lo que a nuestro juicio y con todo respeto se impone su revocatoria.

3.2 De la violación directa de la ley sustancial en la sentencia apelada que debe dar con su necesaria revocatoria:

También, como lo indicamos al momento de la interposición del recurso de apelación, consideramos que se incurrió por la señora Juez de primera instancia en violación directa de los artículos 1, 2, 5 parágrafo primero, 37 y 39 de la ley 675 de 2001 que la llevó a un falso raciocinio de legalidad sobre la convocatoria, el desarrollo, lo decidido y el acta misma que recogió lo sucedido en el la asamblea de copropietarios del 19 de julio de 2019 del Edificio Sierra PH, habida cuenta que las normas planteadas en esta norma son de orden público como lo establece el parágrafo 1º del artículo 5º de la ley 675 al establecer que en ningún caso las disposiciones contenidas en el reglamento de propiedad horizontal pueden vulnerar las normas imperativas de dicha ley al punto que de hacerlo se tendrán por no escritas. No pueden se transgredidas por la administración de la copropiedad ni por el reglamento mismo reiteramos.

Es así como los artículos 37 de la ley 675 regulan todo lo concerniente a las asambleas de copropietarios, las cuales se deben reunir con las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad y solo si se reúnen tales condiciones pueden ser consideradas legales y obligar a los copropietarios a lo que allí se decida, a contrario sensu, si se transgreden, como en el caso objeto del proceso tales normas, la conclusión necesaria, como dijimos, es que lo allí actuado queda afectado de nulidad absoluta de conformidad con lo previsto en los artículos 1740 y 1741 del Código Civil.

En estos términos complementamos los reparos concretos formulados a la sentencia de primera instancia en audiencia.

IV. PETICIÓN:

Tal como lo solicitamos en la audiencia del 21 de octubre de 2021, como parte demandante, solicitamos al H Tribunal que revoque la sentencia de primera instancia y en su lugar se declare la nulidad de todo lo actuado desde la convocatoria de para asamblea de copropietarios del día 3 de julio de 2019, la asamblea misma del 19 de julio de 2021, como todo lo allí decidido por violar lo dispuesto para las asambleas ordinarias de copropietarios en sus artículos 37, 38 y 39, de la ley 675 de 2001, normas de orden público, recogidas en reglamento de propiedad horizontal, escritura pública 426 de 2012, Notaría Tercera de Facatativá, además de imponer las consecuencias a la parte demandada por alegar en el proceso, a sabiendas, situaciones contrarias a la realidad, artículo 81 C.G.P..

De los H Magistrados, con todo respeto,

Cordialmente



JAIRO ALBERTO CASTANEDA GUERRERO

C.C.No. 79'406.652 de Bogotá

T.P.No. 6924 C.S.Jud.

Carrera 13 No. 32-93, Torre 3, Oficina 509 de Bogotá D.C.

Teléfono: 318 4872790

Correo electrónico: jacgabogado@gmail.com