

UNO - PROCESO VERBAL SEGUNDA INSTANCIA 25875-31-13-001-2020-00080-01 DE STEPHEN HARRIS Y OTROS CONTRA CONJUNTO EL SILENCIO DE LOS BOSQUES ANTES CONJUNTO LA NARANJA MEMORIAL: SUSTENTACION RCRURSO DE APELACIÓN.

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

Lun 07/03/2022 18:56

Para: PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA <paalecaor@gmail.com>; pinillajorge8@hotmail.com <pinillajorge8@hotmail.com>; Felipe Castro <felipe.castro@lituus.co>; Steven B Harris <stevenbharris66@gmail.com>; Esperanza M-V <esmove99@hotmail.com>; PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA <paalecaor@gmail.com>

 1 archivos adjuntos (528 KB)

MEMORIAL SUSTENTACION RECURSO DE APELACION ANTE SEGUNDA INSTANCIA 25875-31-13-001-2020-00080-01 MP DR JAIME LONDOÑO SALAZAR.pdf;

BUENOS DÍAS, TENGA EXCELENTE DÍA.

Estimado usuario La Secretaría de la Sala Civil Familia Agraria de Distrito Judicial de Cundinamarca, **acusa recibo** de su correo electrónico, 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.

La recepción del memorial se registrará en Justicia XXI y podrá hacer seguimiento al proceso a través del enlace <https://consultaprocesos.ramajudicial.gov.co/procesos/bienvenida>

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), **cumpliéndose** 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 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 citasalacivilfamiliatscun@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 (2022 - 2021 - 2020), PARA OBSERVAR LOS AUTOS QUE SE ENCUENTRAN ESCANEADOS, SE BUSCA POR LA FECHA (MES Y DÍA) Y UBICA EL NUMERO DEL PROCESO Y LE DICE **VER**

6.2-BUSCA EL LINK DE **ESTADOS**, LUEGO EL AÑO (2020 – 2021 - 2022) 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- 2022) 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: PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA <paalecaor@gmail.com>

Enviado: lunes, 7 de marzo de 2022 4:53 p. m.

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

Cc: pinillajorge8@hotmail.com <pinillajorge8@hotmail.com>; Felipe Castro <felipe.castro@lituus.co>; Steven B Harris <stevenbharris66@gmail.com>; Esperanza M-V <esmove99@hotmail.com>; PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA <paalecaor@gmail.com>

Asunto: PROCESO VERBAL SEGUNDA INSTANCIA 25875-31-13-001-2020-00080-01 DE STEPHEN HARRIS Y OTROS CONTRA CONJUNTO EL SILENCIO DE LOS BOSQUES ANTES CONJUNTO LA NARANJA MEMORIAL: SUSTENTACION RCRURSO DE APELACIÓN.

Honorable Magistrado:
Dr JAIRO LONDOÑO SALAZAR
SALA CIVIL FAMILIA
TRIBUNAL SUPERIOR DE CUNDINAMARCA.

Correo: seccftsupcund@cendoj.ramajudicial.gov.co

Referencia: PROCESO VERBAL **25875-31-13-001-2020-00080-01**

DEMANDANTE: STEPHEN HARRIS, ESPERANZ MORENO Y DAVID CASTRO DIAZ.

DEMANDADO: CONJUNTO EL SILENCIO DE LOS BOSQUES (ANETS CONJUNTO LA NARANJA).

MEMORIAL: **SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN (ARTÍCULOS 322 INCISO 2 NUMERAL TERCERO E INCISO SEGUNDO, Y 327 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO EN CONCORDANCIA CON EL INCISO SEGUNDO DEL ARTÍCULO 14 DEL DECRETO 806 DE 2020).**

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA, identificado como aparece al pie de mi firma, en mi condición de apoderado de la PARTE DEMANDANTE RECURRENTE de la sentencia de primera instancia proferida por el JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLETA, en las diligencias de la referencia, atendiendo lo dispuesto en auto del 22 de febrero de 2022, por medio del cual se admitió, en el efecto suspensivo, el RECURSO DE APELACIÓN interpuesto, procedo, dentro del término legal a SUSTENTAR RECURSO DE APELACIÓN, en los términos establecidos en el inciso 2 numeral tercero e inciso segundo del artículo 322 y el artículo 327 del Código General del Proceso, en concordancia con el inciso segundo del artículo 14 del Decreto 806 de 2020, lo anterior, dentro del respectivo término de cinco días siguientes a la ejecutoria del citado auto, el que vence el lunes 7 de marzo de 2022, a las cinco de la tarde (5:00 P.M.) a fin de que:

- 1- Se revoque la sentencia de primera instancia.
- 2- Se tenga por inexistente de la asamblea general ordinaria no presencial demandada, en relación con la reunión celebrada el 14 de abril de 2020, para los fines de dar aplicación a lo establecido en el artículo 49 de la ley 675 de 2001[1], en cuanto no se cumplen los requisitos sustanciales de la misma normativa para que se pueda realizar una asamblea general de propietarios (artículo 52 de la ley 675 de 2001[2], en concordancia con los artículos 33 y siguientes de la ley 675 de 2001)) a fin de establecer la validez o no de sus actos, mediante proceso de impugnación de actos y/o decisiones de asamblea regulado en el artículo 382 del Código General del Proceso.
- 3- Que, en caso de declararse existente la asamblea, para los fines de analizar la validez en los términos demandados, conforme a lo establecido en el artículo 49 de la ley 675 de 2001, en concordancia con el artículo 382 del Código General del Proceso, se acceda a las pretensiones, atendiendo:
 - a. Que la convocatoria de la asamblea general demandada no se realizó en legal forma, en los términos demandados, esto es, conforme a los reglamentos.
 - b. Que las decisiones demandadas no se tomaron en legal forma atendiendo la ley como los reglamentos vigentes.

Lo anterior atendiendo los reparos concretos a la sentencia de primera instancia sobre la que se fundamenta la presente sustentación del RECURSO DE APELACIÓN.

SUSTENTACION DEL RECURSO DE APELACIÓN

ASPECTOS GENERALES

Para los fines citados, atendiendo el Principio de Congruencia (artículo 286 del Código General del Proceso), ha de tenerse en cuenta que el suscrito apoderado demandante, solicito a la Primera Instancia, en forma oportuna, **analizar previamente la existencia o no de una asamblea objeto de impugnación de actos y decisiones de asamblea**, respecto de la reunión celebrada el 14 de abril de 2020, a la luz de lo establecido en el artículo 52 de la ley 675 de 2001, en coherencia con los artículos 33 y siguientes de la misma normativa, a fin de hacer un juicio de valor -conforme al derecho sustancial- frente a lo demandado mediante el proceso de impugnación de actos y/o decisiones de asamblea, al haberse establecido, en desarrollo del proceso, conforme a la contestación de la demanda e interrogatorio de parte de la demandada, que objetivamente, en el denominado CONJUNTO EL SILENCIO DE LOS BOSQUES, antes CONJUNTO LA NARANJA, el **convocante, señor MAURICIO GONZALEZ, no es administrador definitivo sino provisional, quien convoca a reuniones de carácter informativo**, atendiendo que la propietaria inicial ostenta más del 50% del coeficiente, en donde se vota con la mayoría del coeficiente de propiedad de ésta al no haberse vendido ni construido más del 50% de los bienes que representan el coeficiente total **-aspecto que se pueden precisar en la contestación de la demanda como en el interrogatorio de parte realizado al representante legal del condominio según certificado de existencia y representación-**.

Es claro, tal como se indicó en la demanda y probó, que para la presunta asamblea general ordinaria no presencial, existió previa convocatoria del SR MAURICIO GONZALEZ, quien citó para los fines de dar trámite a lo establecido en el inciso 1º del artículo 39 de la ley 675 de 2001, esto es, entre otras, considerar y aprobar sus cuentas y su presupuesto; reunión en la que, una vez instalada y en desarrollo de la misma, el SR MAURICIO GONZALEZ, atendiendo el quorum mayoritario de su sociedad (INVERSIONES OSM LTDA) que representaba, propietaria inicial, termina votando en clara contravía con los requisitos sustanciales establecidos en la misma ley 675 de 2001 para que exista realmente una asamblea, especialmente cuando el artículo 39 de la ley 675 de 2001, en coherencia con el artículo 52 de la ley 675 de 2001, previó que la reunión de asamblea general ordinaria debe ser citada por "el administrador", lo que es coherente con el hecho de en efecto exista una asamblea donde el propietario inicial sea propietario de menos del 50% y en consecuencia exista un administrador definitivo, respecto del cual, los diferentes propietarios (copropietarios) reunidos realmente en una asamblea autónoma, independiente y libre, frente al administrador convocante, puedan discutir como aprobar las cuentas y presupuestos de aquel, de manera imparcial mas no sujetas a la imposición de quien funge como propietario inicial y/o administrador provisional, como sucedió en la reunión del 14 de abril de 2020; sin que esta aspecto hubiere sido analizado de fondo, por la primera instancia, a fin de analizar hasta donde, una reunión en esas condiciones, **puede considerarse como una verdadera asamblea general de propietarios cuando existe un administrador provisional con más del 50% del coeficiente, ello a fin de analizar la validez de su convocatoria a la luz de lo establecido en los artículos 33 a 49 de la ley 675 de 2021, con ocasión al trámite del proceso de impugnación de actas, ello en garantía del derecho sustancial.**

Al respecto el artículo 39 de la ley 675 de 2001 señala:

ARTÍCULO 39. Reuniones. La Asamblea General 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; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. **La convocatoria la efectuará el administrador**, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario. (negrilla nuestra fuera de texto original).

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.

PARÁGRAFO 1º. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia.

PARÁGRAFO 2º. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes.

Sustancialmente es claro, atendiendo las normativas señaladas, que una asamblea general de propietarios, en los términos de los artículos 33 y siguientes de la ley 675 de 2001, tiene existencia cuando es autónoma, independiente y libre para decidir (artículos 33, 37, 39, 40, 41, 45 y 46), especialmente los temas propios de la asambleas general ordinaria, razón por la cual el artículo 39 de la citada norma establece expresamente que la misma debe ser convocada por "el administrador" no por el administrador provisional, ello por cuanto: **cuando existe un administrador provisional no existe una asamblea general (artículo 52 ibidem).**

A más de lo anterior, está probado:

1- Que la reunión citada por el administrador provisional, como asamblea general ordinaria no presencial, se realizó en plena pandemia COVID -19, cuyo hecho es evidente y por todos conocido, para el 14 de abril de 2020 Colombia entera, como el mundo, se encontraban encerrado sin posibilidad de movimiento, por lo que no fue posible acceder a la información contable soporte de los informes financieros presentados el 7 de abril de 2020 -o sea ocho días antes-, junto con el presupuesto; especialmente cuando el administrador provisional convocante NUNCA indicó que los soportes contables, conforme al reglamento (invocado en la demanda) estaban disponibles a través de los sistemas de virtualidad; a pesar de lo cual la primar instancia consideró:

a- Que por el hecho de que ninguno de los propietarios demandantes solicitó el acceso a la información contable, el administrador provisional convocante cumplió en legal forma con la convocatoria, en relación con la presentación de la información contable como requisito previo establecido por los reglamentos invocados en la demanda, trasladando la carga de la prueba a la parte demandante; a pesar de que, vuelve y se reitera, le correspondía a la parte demandada señalar la forma en que estarían disponibles los soportes contables, ya que ésta se limitó a manifestar que cualquier inquietud se debería informar hasta el día anterior a la reunión, como en efecto se hizo por parte del apoderado general y especial del SR DAVID CASTRO DIAZ.

b- Que, frente a lo anterior, igualmente la primera instancia, pasó por alto lo señalado en la reunión del 14 de abril de 2020, por el contador de la denominada Propiedad Horizontal El Silencio de Los Bosques, cuando advierte que no puede dar respuesta a los interrogantes por no contar con los libros contables; lo que es objetivamente claro atendiendo la restricción, por lo que prudente hubiera sido el que los documentos contables hubieren estado disponibles para conocimiento de todos los propietarios, incluso del contador para poder responder las inquietudes presentadas, tal como consta

y se puede verificar no sólo en el acta sino en el audio de la asamblea no presencial; lo que no se cumplió objetivamente ya que en ninguna de las citaciones se informó que los documentos estaban disponibles como la forma de acceder a ellos; siendo carga de la prueba de demostrar tal diligencia del convocante no de los convocados, mediante la manifestación expresa al respecto dadas las circunstancias.

c- No entrega oportuna de la información contable -soportes- tal como se indicó en la demanda, que constituye una violación a la forma de convocar en legal forma, conforme a los reglamentos, además de que los presupuestos para discutir y aprobar tampoco se presentaron con 15 día de antelación, tal como se estableció en el reglamento, ya que estos igualmente se entregaron con los informes financieros, el día 7 de abril de 2020, esto es, 8 días antes, a pesar de lo establecido en el reglamento; la demandada no probó haber presentado los presupuestos en forma anterior al 7 de abril de 2020.

2- Esta igualmente probado, conforme a lo documentación, que el presupuesto presentado para aprobación, en la mencionada reunión, fue allegado por el administrador provisional, el 7 de abril de 2020 junto con los demás informes financieros (balance, perdidas y ganancias), nunca con los 15 días de antelación que establece el reglamento, en la forma señalada en la demanda; a pesar de lo cual se terminó aprobando los mismos con el voto favorable del propietario inicial y mayoritario, representado por el administrador provisional convocante; aspecto que no tuvo en cuenta la primera instancia a pesar de lo señalado en las pretensiones.

3- En desarrollo del interrogatorio de parte, igualmente el representante legal convocante reconoció que el propietario inicial (INVERSIONES OSM LTDA) no paga la totalidad de las expensas comunes sino que cancela sobre un 30%, esto según el reglamento aprobado (escritura 6175 de 2018), pero que sin embargo vota por el 100% de su coeficiente de copropiedad; de donde se advierte que en efecto existe un trato desigual, ya que para los propietarios compradore no se permite la participación de los presuntos morosos que deben cancelar, según el administrador provisional, conforme a sus coeficientes, sobre la totalidad de las expensas comunes, mientras, el propietario inicial paga sobre un 30% del valor de las expensas totales pero vota con el 100% de su coeficiente; aspecto que no tuvo en cuenta la primera instancia considerando legal la reunión convocada y celebrada en esos términos, al considerar, que temas de mora y/o discusión de las cuotas de administración no son de resorte del proceso establecido en el artículo 382 del Código General del Proceso, siendo objetivo que los propietarios morosos, atendiendo los reglamentos y la sentencia de tutela T-633 de 2003, pueden ser excluidos, a pesar de las diferencias que se presentan: el propietario inicial podía participar y votar con el 100% de su coeficiente a pesar de que se paga por el 30% del de las costas o expensas comunes presupuestadas o aprobadas, pero sin embargo los propietarios compradores y minoritarios no pueden participar, esto a pesar de que no sólo se viola lo establecido en el numeral 2 del artículo 37 de la ley 675 de 2001 (norma de carácter imperativo), sino que además no se tiene en cuenta que objetivamente la exoneración de pago reconocida por la parte demandada claramente viola lo establecido en el PARAGRAFO PRIMERO del artículo 5 de la ley 675 de 2001, además de lo establecido en los mismos reglamentos (escritura 3177 de 2003) sobre la forma de distribuir el pago de las expensas comunes entre todos los coeficientes de la copropiedad -conforme se indicó en la demanda frente a las pretensiones aprobadas al respecto-; siendo claro:

A. Al no pagar el propietario inicial por todo el presupuesto, en los términos establecidos en la ley (artículo 29 de la ley 675 de 2001) y reglamento aplicable (escritura 3177 de 2003), ya que la exoneración de pago invocada por la demandada, no es legal, objetivamente estaría igualmente en las mismas condiciones de los aquí demandantes, en consecuencia no habría habido quorum

deliberatorio al no poder participar más del 50% del coeficiente en reunión de primera convocatoria.

B. Con ocasión a lo anterior, lo acontecido en la reunión del 14 de abril de 2020, genera un trato desigual e ilegal, en cuanto no se permite la participación de unos propietarios minoritarios pero si del propietario mayoritario que vota con el 100% de su coeficiente, pero que paga sólo por el 30% del presupuesto de expensas comunes, en clara contravía con lo establecido en la ley 675 de 2001 y en los propios reglamentos válidos (Escritura 3177 de 2003), atendiendo que la exoneración de pago -en favor del propietario inicial y los nuevos compradores- establecida en la escritura 6175 de 2018 no es válida a la luz de lo establecido en PARAGRAFO PRIMERO del artículo 5 de la ley 675 de 2001, especialmente cuando en los reglamentos que se acogieron a la ley 675 de 2001 establecieron que el presupuesto se divide por igual para el pago según los coeficientes.

c. Igualmente, es claro que el artículo 37 inciso segundo es una norma de carácter imperativa, que fue ratificada en la escritura 3177 (artículo 13 derechos y obligaciones de los copropietarios); norma que es expresa, clara e imperativa, tal como lo ha indicado la doctrina:

“ARTÍCULO 37. Integración y alcance de sus decisiones. La asamblea general 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.

Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-522 de 2002 bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia.

Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia” (Texto en negrilla nuestro).

d. Como consecuencia de lo anterior, el impedir el voto de todos los propietarios del CONDOMINIO EL SILENCIO DE LOS BOSQUES, a la luz de lo establecido en el inciso segundo del artículo 37 de la ley 675 de 2001, en concordancia con lo establecido en la escritura 3177 de 2003, desde la misma convocatoria, es ilegal, constituyendo una violación a una norma imperativa -como es el inciso segundo del artículo 37 citado-, especialmente cuando se hace un trato discriminatorio como el señalado anteriormente.

4- En la convocatoria realizada para la mencionada reunión, a celebrarse el 14 de abril de 2020, conforme a lo señalado en los hechos de la demanda, se convocó y desarrollo en contravía de lo establecido en el PARAGRAFO PRIMERO del inciso segundo del artículo 39 de la ley 675 de 2001, ya que tratándose una asamblea general de propietarios no presencial se fijó un tema de varios no previsto, sujeto a definición de la asamblea, a pesar de lo establecido en la misma norma: “Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el

aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrá tomar decisiones sobre temas no previstos en este.."; aspecto que en ese momento no fue normatizado por ningún decreto legislativo.

5- Finalmente, la primera instancia, tampoco analizó de fondo el hecho de que en la reunión de asamblea no se cumplió con lo establecido en los artículos 42 y 44 de la ley 675 de 2001, en cuanto se presentaron fallas que limitaron el que se pudiera deliberar y decidir en una comunicación simultánea como sucesiva, por lo que en varios momentos el apoderado de los lotes 1 y 2 no pudo participar, fuera de otro de los propietarios (lote 21), tal como se puede verificar en el audio de la asamblea.

Al respecto el artículo 44 de la ley 675 de 2001 es expreso:

"ARTÍCULO 44. Decisiones en reuniones no presenciales. En los casos a que se refieren los artículos 42 y 43 precedentes, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto en el artículo anterior. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia.

Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo."

SENTENCIA OBJETO DE APELACIÓN

La DRA ANA CONSTANCIA ZAMBANO GONZALEZ, en condición de JUEZA CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLETEA, procede a declarar la no procedencia de la pretensiones de la demanda, en relación con su convocatoria y desarrollo, en los términos de la ley 675 de 2001, en concordancia con los reglamentos de la PROPIEDAD HORIZONTAL demandada, declarando probadas las excepciones de mérito, al considerar que a la luz de lo establecido en los artículos 33 a 49 de la ley 675 de 2001, la convocatoria como celebración de la asamblea general de propietarios fue legal, cumpliendo con los requisitos formales como legales establecidos no sólo en la ley sino en los reglamentos al considerar, entre otros:

1- Que la asamblea general ordinaria no presencial, celebrada el 14 de abril de 2020 -en plena cuarentena- se había no sólo convocado en legal forma al haberse realizado en la fecha permitida, conforme no sólo a la escritura 3340 de 1990 sino igualmente a la escritura 6650 de 1997, lo que objetivamente, conforme al artículo 39 de la ley 675 de 2001, la hacía válida poderse celebrar dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento del ejercicio, lo anteriormente ampliado por las normas (decretos legislativos con ocasión al COVID -1), por lo que la reunión de propietarios convocada el 24 de marzo de 2020, para celebrarse el 14 de abril, en cuanto a su fecha fue debidamente convocada.

2- Que igualmente, la convocatoria fue legal atendiendo que en efecto se cumplió con los reglamentos, a pesar de lo señalado en los hechos y las pretensiones de la demanda, al considerarse:

a- Que no se probó por la PARTE DEMANDANTE que los libros contables no hubieren estado a disposición en los términos del reglamento (numeral i del artículo vigésimo tercero de la escritura 3340 de 1990), previo a la convocatoria, ya que incluso los demandantes en sus interrogatorios reconocieron que jamás solicitaron acceder a la mencionada información contable ni ello se deduce del escrito presentado por el apoderado del SR DAVI CASTRO DIAZ, en memorial presentado el día anterior.

- b- Que en materia del presupuesto presentado este fue allegado.
- c- Que en materia de la no participación de los morosos, conforme a la convocatoria y desarrollo de la asamblea, este aspecto es legal ya que si bien mediante la escritura 3177 de 2003 la propiedad horizontal se acogió a la ley 675 de 2001, es claro que en la citada escrituras como en las diferentes escrituras de reforma del reglamento, se precisó que la escritura 3044 de 1990 sería aplicable en todo aquello que no les fuera contrario -entre otras el numeral G del artículo 23; pero además que existe jurisprudencia al respecto de muchos años, como es la sentencia T-633 de 2003 de la CORTE CONSTITUCIONAL, en la que se resolvió, en su momento, el que los reglamentos pueden establecer la posibilidad de participar o no de los propietarios morosos a pesar de lo establecido expresamente en el inciso segundo del artículo 32 de la ley 675 de 2001 invocado en la demanda.
- d- Que tampoco se evidenció vulneración de las normativas procesales, frente a los hechos y pretensiones demandadas, al considerar que la asamblea general ordinaria no presencial se convocó, no sólo en el término sino en legal forma, atendiendo lo establecido en el artículo 39 de la ley 675 de 2001, ya que se convocó a todos los propietarios vía correo electrónico, sin que la PARTE DEMANDANTE hubiere probado lo contrario, ya que incluso ésta reconoció haber sido citada por esa vía, según citación al respecto de fecha 24 de marzo de 2020; pero que además la asamblea se realizó en cumplimiento de las condiciones normativas de orden legal establecidas al efecto, entre otros los establecidos en el artículo 42, 43 y 44 de la ley 675 de 2001 -en lo que corresponde a asambleas no presenciales-.
- e- Que en relación con los demás aspectos (la aprobación del presupuesto en condiciones de desigualdad ya que el propietario mayoritario que representa el administrador y representante legal y que no paga por la totalidad de las expensas comunes; la existencia de un conflicto de intereses o de ilegalidad en cuanto quien convocó fue quien voto por sus propios informes de contabilidad y presupuesto) no son de resorte de la demanda de impugnación de actas atendiendo lo establecido en el artículo 49 de la ley 675 de 2001, en concordancia con la diferentes normativas relacionadas con la convocatoria y desarrollo de las asambleas (artículo 39 a 47 de la ley 675 de 2001), ya que conforme a la ley como a la jurisprudencia, en los procesos de impugnación, solamente se analizan el cumplimiento de los requisitos legales de ley o del reglamento, frente a los hechos y pretensiones demandadas.

Sentencia en la que sustancialmente **se consideró la existencia de una asamblea general de copropietarios**, al haberse realizado, por la Primera Instancia, un juicio de valor de la reunión celebrada el 14 de abril de 2020, en lo que correspondía a la procedencia de su convocatoria, desarrollo y decisiones allí tomadas, con la participación de su propietario inicial y mayoritario (INVERSIONES OSM LTDA) representado por el ADMINISTRADOR PROVISIONAL CONVOCANTE, no sólo frente a lo demandado, **sino a pesar de lo reconocido por la PARTE DEMANDADA, al momento de contestar la demanda y celebrarse interrogatorio de parte, de que en el denominado CONDOMINIO EL SILENCIO DE LOS BOSQUES existe es una administración provisional NO UN ADMINISTRADOR, ya que el propietario inicial no ha vendido más del 51% de las unidades privadas que conforman la propiedad horizontal, y que, en consecuencia no se cumple con la normatividad, por lo cual se desarrollan son reuniones de carácter informativo.**

Fallo judicial en el que no se analizó una evidente, lógica y coherente inquietud jurídica planteada por suscrito apoderado, a raíz de lo confesado por la PARTE DEMANDADA, en cuanto:

¿Hasta donde se puede analizar la validez o no de algo que no existe por no cumplir con los requisitos legales para ello conforme a lo establecido en el artículo 52 de la ley 675 de 2001?

Lo que debía no sólo verificarse, revisarse sino aplicarse por la primera instancia, en garantía del derecho sustancial, a la realidad de la propiedad horizontal demandada, en coherencia con lo establecido en los artículos 33 y siguientes de la misma norma, que la misma primera instancia considera debe ser objeto de análisis en un proceso de impugnación de actos y decisiones de asamblea, esto es, a:

- La existencia de una asamblea general de copropietarios autónoma, libre e independiente del administrador que los convoca -artículo 39-; téngase en cuenta que el artículo 39 de la norma habla que el que convoca a una asamblea general ordinaria, para discutir los temas propios de esa reunión, que conlleva entre otros, los análisis financieros como la elección de administrador y demás dignatarios, la hace el administrador no el administrador provisional.
- La inexistencia de asamblea general ordinaria de copropietarios cuando existe un administrador provisional, en cuanto no existe una asamblea con más del 50% del coeficiente independiente del propietario inicial.

ASPECTOS SINGURALES LA SUSTENTACION CON FUNDAMENTO EN LOS ASPECTOS GENERALES CITADOS ANTERIORMENTE

Frente a lo anterior se procedió a interponer **RECURSO DE APELACION** contra la totalidad de la sentencia de primera instancia proferida y leída hasta ese momento, con fundamento en los siguientes reparos:

I. DE LA EXISTENCIA O NO DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS PREVIO EL ANALISIS DE SU VALIDEZ FRENTE A LA IMPUGNACION DE LOS ACTOS Y DECISIONES:

Atendiendo lo señalado anteriormente en la presente sustentación, se considera:

1- Que la primera instancia, dentro de un juicio de valor, considera legal una reunión de copropietarios que fue convocada por su administrador provisional **-esto es, donde no existe un administrador ni una asamblea de propietarios a la luz de lo establecido en el artículo 52 de la ley 675 de 2001-**; sin haberse garantizado, en plena cuarentena nacional por COVID 19 -hecho notorio-, el acceso material a la información contable -conforme a los requisitos del reglamento de propiedad horizontal vigente ((numeral i del artículo vigésimo tercero de la escritura 3340 de 1990)- y sin allegar con la antelación reglamentaria el presupuesto, con la convocatoria, en clara contravía con el reglamento, ya que este se allegó hasta el día 6 de abril de 2021, esto es, no antes de los 15 días y con la convocatoria como lo previó la escritura 3177 de 2002 (artículo dieciséis numeral a) inciso tercero de la Escritura 3177 de 2002 del 12 de noviembre de 2003 de la notaria 25 "Revisado el anteproyecto por el Consejo de Administración y realizadas las modificaciones a que hubiere lugar, se enviará copia del proyecto a cada uno de los propietarios, por lo menos con 15 días hábiles de antelación a la fecha en que se debe reunir la asamblea de propietarios, junto con la convocatoria"; aspecto que fue señalado en las pretensiones de la demanda con ocasión a los hechos del incumplimiento de los reglamentos frente a la convocatoria indebida; con lo cual:

- a- Se desconoce la prevalencia del derecho sustancial legal que previó la ley 675 de 2001 en materia de la existencia como desarrollo de las asambleas generales a partir de que el propietario inicial ya no es propietario de más del 51%, ello para que en efecto se pueda

dar aplicación a lo establecido en los artículos 33 y siguientes de la ley 675 de 2001; el hecho de que ello no este regulado entre los artículos 33 a 49 de la ley 675 de 2001 no es impedimento para que no se tenga en cuenta para el análisis de la existencia o no de una asamblea con efectos propios en el análisis de validez, como en garantía de la prevalencia del derecho sustancial: ¿Puede un Juez de la República hacer un análisis de validez de una convocatoria y desarrollo de una reunión en la que no cumple el requisito sustancial para la existencia de una asamblea de copropietarios en la que se deben desarrollar las funciones expresamente establecidas en la ley como en los reglamentos? ¿Puede ser desconocido lo anterior a la luz de lo establecido en el artículo 49 de la ley 675 de 2001, en coherencia con los artículos 39 y siguientes de la misma normativa?.

b- Se desconoce el principio de deliberación y determinación, consagrados en los artículos 45 como 46 de la ley 675 de 2001, en cuanto el propietario inicial – quien actúa a través de su administrador provisional y representante legal- convoca para deliberar básicamente consigo mismo de sus propias actuaciones, en contravía de lo establecido expresamente en el artículo 39 de la ley 675 de 2001; téngase en cuenta que la citada norma debe ser analizada en forma coherente, por lo que las normativas respectivas no pueden ser interpretadas independientemente sino en todo su contexto legal, en donde es claro que cuando el propietario inicial deja de tener más del 51% del coeficiente surge realmente la asamblea general de propietarios que en forma libre y autónoma no sólo delibera como decide sino desarrolla las actuaciones propias establecidas al respecto, como son, entre otras, elegir ADMINISTRADOR, elegir CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, definir un presupuesto y votar por él de manera autónoma, aprobar o improbar las cuentas y demás información contable del administrador, etc. Aspectos que no fueron tenidos en cuenta por el Juzgado Civil del Circuito de Villeta al momento de proferirse la primera instancia, previo el análisis de legalidad de la convocatoria como asamblea demandada.

c- De acuerdo al recaudo probatorio INVERSIONES OSM LTDA, quien es el propietario inicial y se encuentra representada legalmente por el SR MAURICIO GONZALEZ, quien actúan como administrador provisional, objetivamente en la reunión del 14 de abril de 2020 deliberó, actuó y decidió con más del 50% del coeficiente de copropiedad, haciendo exigibles la totalidad de sus coeficientes a pesar de que no pague por la totalidad de los gastos en ese mismo carácter, ello a pesar de lo establecido en los reglamentos válidos en consonancia con las normas de orden público establecida al respecto (artículo 25 y 29 de la ley 675 de 2001) en coherencia con los reglamentos en cuanto a la aplicación de los coeficientes no sólo para deliberación sino pago de las expensas comunes.

2- De acuerdo con lo señalado anteriormente, a pesar de lo planteado por la parte demandante, dentro de los alegatos de conclusión, la primera instancia parte de la existencia de una asamblea de propietarios, y, en consecuencia la considera válida, frente a lo impugnado, en cuanto a su convocatoria como desarrollo, a pesar de que la Parte Demandada, a través de su representante legal, como en la contestación de la demanda, reconocen que no existe una administración definitiva sino una administración provisional, con lo cual no podría haber existido una asamblea general de propietarios, especialmente cuando no existía un administrador para convocar la misma, tal como se indica inicialmente en los aspectos generales de la presente sustentación.

3- Con fundamento en lo anterior, sustancialmente se desconoce lo establecido en el artículo 52 de la ley 675 de 2001, en concordancia con los artículos 33 y siguientes de la misma norma, frente a lo establecido en el artículo 382 del Código General del Proceso; en cuanto no se puede declarar válido

algo que no existe jurídicamente, si existe un administrador provisional no puede existir una asamblea general de propietarios, y en consecuencia, la misma no podía haberse convocado ni desarrollado por inexistente.

4- Igualmente, una reunión citada por el administrador provisional, como un asamblea general ordinaria, además de inexistente, iría en contravía del mismo artículo 39 de la ley 675 de 2001, ya que la misma no es citada por un administrador definitivo para que una asamblea legalmente constituida sea quien revise, entre otras, las cuentas y las apruebe, junto con los presupuestos, además de analizar con toda autonomía, independencia y libertad la situación de la propiedad horizontal, la función del administrador como procede a elegir dignatarios en esa misma calidad.

II. DE LA VIOLACIÓN NORMATIVA DE LA CONVOCATORIA Y EL DESARROLLO DE LA ASAMBLEA, SEGÚN EL REGLAMENTO Y LA LEY, EN CASO DE CONSIDERARSE QUE EXISTE REALMENTE UNA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS:

Como se indicó en forma precedente, dentro del análisis general de los hechos y las normas:

a. En cuanto a la convocatoria:

1. Se desconoce sustancialmente lo establecido en el reglamento en cuanto al deber de disposición de los libros contables soporte de los informe presentados en cuanto establece la carga de probar ello en los demandantes, bajo el criterio que estos NUNCA allegaron prueba de haber solicitado acceso a los mismos así como frente al hecho de que estos reconocieron en sus interrogatorios (SR BERNARD HARRIS y ESPERANZA MORENO) nunca haberlo realizado o que el representante legal no los pidió en su petición de información - a pesar de que de ésta se deduzca la necesidad de conocer la información contable-, vulnerándose el principio sustancial de la carga de la prueba consagrado en el inciso 3 del artículo 1604 del Código Civil[3], en cuanto a la PROPIEDAD HORIZONTAL le correspondía probar que en efecto cumplió con ese deber habiendo señalado **-atendiendo que fue el administrador provisional convocante el que asumió realizar la reunión convocada con las limitaciones de encierro existentes y por ende el no acceso material al lugar donde se ubicaba la administración en la que se encontrarían los libros como documentos contables requeridos para verificar la documentación contable y financiera soporte de los informes-** que la información contable consagrada en el numeral i estaba disponible, informando ello expresamente en la convocatoria y/o demás aspectos, así como la forma de consultar la misma -mediante un link, mediante archivo de ingreso, cual el procedimiento para la misma-, obsérvese que ello jamás se indicó ni en la convocatoria del 24 de marzo de 2020 ni en la comunicación allegada, en la que se presentó los informes financieros, el día 6 de abril de 2020; en donde se limitó que antes del día anterior a la fecha de la reunión se recibirían observaciones al respecto. **Igualmente, a este respecto, la primera instancia omite tener en cuenta que en desarrollo de la asamblea general del 14 de abril de 2020 el contador manifestó no contar con la documentación contable para poder responder las diferentes inquietudes presentadas.**

2. Desde el punto de vista sustancial como probatorio se define el cumplimiento de la disponibilidad de los documentos contables por el hecho de que estos no fueron solicitados por los demandantes, cuando en la convocatoria no se indicó nada al respecto por parte del administrador provisional convocante, a quien correspondía, dadas las circunstancias no sólo allegar la información financiera sino informar la disponibilidad de la información contable y que los soportes de la misma se encontraban a disposición y podían ser consultados por los diferentes propietarios, en los términos del reglamento, lo cual no fue informado y en consecuencia la Propiedad Horizontal no acreditó tal aspecto; siendo no sólo contradictoria sino ilegal la interpretación que concluye la primera instancia de que como no se solicitaron los libros contables por los propietarios demandantes éstos en todo casos estaban provisto por la administración provisional convocante, así no lo hubiere señalado en las diferentes comunicaciones ni probado que en efecto informó de tal aspecto; téngase en cuenta que, objetivamente, el administrador provisional convocante fue quien asumió realizar una reunión con las limitaciones propias de la PANDEMIA COVID 19 y CUARENTENA GENERAL.

3. Es claro, desde el punto sustancial, que la carga de probar que los libros y demás documentos contables estuvieron disponibles, frente a las limitaciones de la cuarentena, correspondía a la administración provisional que convocó, ello mediante comunicaciones en las que se hubiere dado suficiente claridad al respecto y no deducir lo contrario por lo que hicieron o dejaron de hacer los propietarios demandantes.

4. Como consecuencia de lo anterior, se considera que violó los reglamentos, en cuanto a la convocatoria, ya que la administración provisional convocante no dio cumplimiento a lo establecido en el reglamento para la celebración de la asamblea, como era garantizar la disposición la información contable soporte -de los informes presentados- en la forma establecida en el reglamento, puesto que ello no se precisó en una convocatoria en que se citaba a asamblea general ordinaria de propietarios no presencial, en donde era imposible el que los propietarios pudieran hacerse presentes a la oficina de la administración para poder revisar los libros contables soporte en medio de una cuarentena nacional; especialmente cuando no se informó nada sobre la forma en que se podían acceder a ellos; el mismo contador, en desarrollo de la reunión impugnada afirmó no contar con la información contable para poder aclarar las dudas, lo cual era lógico si se tiene en cuenta que todas las personas, sin excepción, estábamos sujetos a la cuarentena -salvo casos

especiales que no eran aplicables para la propiedad horizontal demandada-

b. En cuanto a la presentación y aprobación de los presupuestos del año 2020:

1. La primera instancia, frente a la convocatoria y aprobación del presupuesto (año 2020), en lo que corresponde al hecho de que objetivamente no se dio cumplimiento a los reglamentos en cuanto a su presentación oportuna, con la convocatoria, esto es, 15 días, como su aprobación en los términos de establecidos igualmente en el artículo 16 de la escritura 3177 de 2003; no consideró ilegal dichas omisiones a pesar de que son evidentes atendiendo que: **el presupuesto a aprobar no se allegó con la convocatoria sino que se allegó con los estados financieros el día 6 de febrero de 2020, esto es, ocho (8) días antelación para la celebración de la asamblea general ordinaria no presencial citada; con lo que de suyo evidencia que no se cumplió con un requisito del reglamento para el desarrollo de la asamblea general ordinaria en relación con la aprobación del presupuesto del año.**

2. **Igualmente, en materia de presupuesto, se establece que éste no se aprobó en los términos allí señalados en cuanto a su pago frente a todos los propietarios, atendiendo que la misma demandante, a través del SR MAURICIO GONZALEZ, reconoció que no paga sino por el 30% de los gastos a pesar de que vota por el 100% de su coeficiente bajo una supuesta cláusula del reglamento (escritura 6175 de 2018) que exonera de pago al propietario inicial; con lo cual se corrobora una decisión en contravía de la ley 675 de 2001, conforme a lo establecido en el PARAGRAFO PRIMERO del artículo 5, en concordancia con los artículos 25, 29 y 30 de la misma norma, además de lo establecido expresamente en el reglamento: artículo 16 de la escritura 3177 de 2013 -hoy vigente- lo relacionado con la "ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO", señalando, expresamente, entre otras: "La diferencia entre las partidas enunciadas como ingresos y el monto de los gastos se dividirán entre los copropietarios en proporción a los porcentajes de participación indicados en la Tabla I de coeficientes".**

3. **Frente a lo anterior se debe tener en cuenta que el PARAGRAFO PRIMERO del Artículo 5 de la ley 675 de 2001 es expreso:**

"PARÁGRAFO 1º. En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas."

4. A la luz de lo establecido en los artículos 25 y 29, en coherencia con lo establecido en la citada cláusula del reglamento, es deber todos los propietarios cancelar las expensas comunes según sus coeficientes, y cualquier exoneración, al respecto, se tendrá por no escrita.

5. Frente a lo anterior, es ilegal el que el propietario inicial, tal como aconteció en la reunión objeto de impugnación, participa con el voto del 100% de su coeficiente a pesar de que no pague por la totalidad de las expensas comunes, pero sin embargo exija el pago para permitir la participación, con voz y voto, de los otros propietarios que cancelan en los términos de los reglamentos anteriores al no estar de acuerdo con el

pago sobre el 70% que debe ser distribuido entre todos los propietarios y no sólo en los propietarios minoritarios.

6. Ilegalidad que se hace más evidente cuando es propietario inicial, que tiene la mayoría de votos, presentando su presupuesto termina votando por el mismo, con el 100% de sus coeficientes a pesar de no pagar sino por un 30% de las expensas comunes, lo que no sólo hace ilegal la votación sino igualmente la decisión, en cuanto se dispone exonerar de un pago legal a quien está en obligación legal de pagar independientemente de los reglamentos, ello atendiendo lo establecido en el PARAGRAFO PRIMERO del artículo 5 como en los artículos 25 y 29 de la ley 675 de 2001, que son normas imperativas, especialmente cuando el condominio se acogió a la ley 675 de 2001 según escritura 3177 de 2003.

C. EN CUANTO A LA EXONERACIÓN DE LOS PROPIETARIOS MOROSOS:

1- La primera instancia considera que es legal el que se niegue el derecho al voto a los propietarios minoritarios que presuntamente no pagan y están en mora según certifica el administrador provisional convocante, a pesar de que ese propietario inicial no paga sino por el 30% de los gastos, pero vota con el 100% de sus coeficiente, tal como lo reconoció la demandada, en interrogatorio de parte; y que en consecuencia esos aspectos no son competencia del proceso e impugnación de actas; además de que la prohibición de la participación de los propietarios morosos está en los reglamentos y no contraviene la ley 675 de 2001 invocada atendiendo, frente a lo cual:

a- En materia de la vigencia del numeral G del artículo 26 de la escritura 3044 de 1990, como el hecho de que no existe vulneración al inciso segundo del artículo 37 de la ley 675 de 2001, se considera que la interpretación de la Primera Instancia no es legal, además que desconoce el principio de igualdad como de equidad, en cuanto si ese propietario mayoritario que no pago termina haciendo quorum pero además votando por sus propias actuaciones, a pesar de ser sustancialmente moroso al no pagar los gatos en consonancia con lo establecido en la ley al ser inaplicable reglamentos de exoneración.

b- Es claro que el inciso 2 del artículo 37 de la ley 675 señalado anteriormente, corresponde a una norma imperativa en la ley 675 de 2001, que objetivamente tuvo trámite fundamentado en el Congreso de la República, en donde finalmente se dispuso quitar la prohibición de participación da los morosos que inicialmente se había señalado en el proyecto aprobado en el Senado, por lo que cuando pasó a la Cámara, la normativa quedó expresa como actualmente se encuentra. Al respecto la doctrina señala:

“Se pregunta con frecuencia si frente al texto de la ley es factible legalmente a través de norma estatutaria que se le impida al deudor moroso la participación integral en la asamblea general o su elección como miembro del Consejo de Administración. Para captar bien el sentido de la ley en esta materia se necesita como gua ir de lado del elemento histórico. Inicialmente en el proyecto de ley presentado por el Gobierno Nacional al Congreso de la Republica se afirmaba que mientras subsistiera el incumplimiento en el pago de expensas se le suspende al propietario el derecho de deliberar y votar en la asamblea general. Ni siquiera podía arrimarse por allí, como dice el argot común. Cuando el proyecto lleo al Senado de la Republica se mantuvo el mismo criterio con el agregado de permitirle la deliberación y el voto solo en decisiones que requieran de mayoría calificada. En otros términos, usted es indispensable en la asamblea mientras nosotros lo necesitemos. Si la decisión exige quorum calificado bienvenido a la reunión, sino alejese de ella. Una vez el proyecto lleo a la Cámara

de Representantes, en esta corporación se asumió la tesis de no prohibir legalmente la participación y derecho de votar del deudor moroso en la asamblea general" (Página 489 PROPIEDAD HORIZONTAL LUIS GUILLERMO VELASQUES JARMAMILLO EDITORIAL PUBLICACIONES COMLIBROS edición 2021);

c- Sin embargo, en materia del inciso 2º del artículo 37 de la ley 675 de 2001, si bien existe la sentencia de Tutela 633 de 2003 de la CORTE CONSTITUCIONAL invocada por la Primera Instancia, tal argumento se considera necesario debe ser revisado para el caso en concreto como frente a la normativa vigente, en lo que corresponde a su carácter imperativo como al origen legal de aquella normativa, frente al hecho que estos aspectos jamás fueron analizados en su momento en aquella citada tutela, siendo necesario el que se hagan las revisiones como análisis del caso, tal como ha venido señalado reconocidos doctrinantes sobre el tema; ya que es común que la jurisprudencia reitera la mencionada tutela sin hacer un análisis del contexto de la misma, de que las tutelas unificadas allí señaladas se refieren a tutelas de hechos acontecidos en vigencia de la Decreto 1365 de 1986 -que expresamente facultaba la limitación de los propietarios morosos en las asambleas-. Al respecto reitero: con fundamento en la escritura 3177, en consecuencia a lo establecido en el inciso segundo del artículo 37, que establece expresamente: "Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado.", en donde la intención del legislador fue la que los propietarios morosos pudieran participar con voz y voto teniendo otras consecuencias : la publicación como morosos, los intereses moratorios, etc.; Al respecto la doctrina reconocida ha señalado, después de hacer una análisis histórico del citado inciso, del que se establece que la voluntad del legislador fue la de no limitar la participación de los propietarios morosos, no solo por que no existen normas sancionatorias imperativas al respecto a diferencia de lo establecido en materia de ejecución e intereses moratorios (artículos 48 y 30), la publicación como moroso (artículo 30 inciso 2º) y en la convocatoria (Parágrafo 1 artículo 39): "Un segundo argumento se puede deducir del artículo 37 de la ley 675 de 2001 al no permitir en norma de orden público la exclusión de ningún propietario en la asamblea general. Afirma este texto en su inciso 2º lo siguiente: "Todos los propietarios (bastardilla nuestra) de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella.." (Pagina 491 PROPIEDAD HORIZONTAL LUIS GUILLERMO VELASQUES JARMAMILLO EDITORIAL PUBLICACIONES COMLIBROS edición 2021); autor quien igualmente observa la imprecisión de la CORTE CONSTITUCIONAL que en su momento originó la T-633 de 2002[4], aplicable a casos concretos, de la que se dedujo la posibilidad de que se pudiera limitar la participación de los morosos en los reglamentos para el caso concreto allí analizado, advirtiendo el auto, el error, es que EN LA SENTENCIA DE TUTELA tuvo como soporte fallos de tutela anteriores a la vigencia de la ley 675 de 2001, en donde estaba vigente el Decreto 1365 de 1987 que si facultaba diferentes limitaciones al moroso (artículo 27 ordinal j), sin embargo la ley 675 de 2001 fijo aspectos totalmente contrarios.

d- Finalmente, en clara contravía con la ley 675 de 2001, el propietario inicial, a través de su administrador provisional, no sólo convalida sus actuaciones financieras sino que las aprueba, esto en contravía de la misma norma sustancial anteriormente señalada, en especial cuando se actúa con una mayoría que hace inexistente la asamblea, pero que además es totalmente contraria a la ley, inequitativa y desigual.

D. EN RELACION CON EL DESARROLLO SIMULTANEO DE LA REUNION A LA LUZ DE LO ESTABLECIDO EN LOS ARTÍCULOS 42 Y 44 DE LA LEY 675 DE 2001 ASÍ COMO RESPECTO DE LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 39:

Finalmente, la primera instancia, no tuvo en cuenta la fallas que presentó la asamblea en materia de comunicación que no garantizaron la permanencia, tal como se indicó inicialmente en los análisis generales, ni el hecho de que la convocatoria no cumplió con requisitos de ley propios de una asamblea no presencial como fue el figar varios sin previa definición (artículo 39 Parágrafo 1) a pesar de lo señalado en las pretensiones y los hechos.

A. En la convocatoria realizada para la mencionada reunión, a celebrarse el 14 de abril de 2020, conforme a lo señalado en los hechos de la demanda, se convocó y desarrollo en contravía de lo establecido en el PARAGRAFO PRIMERO del inciso segundo del artículo 39 de la ley 675 de 2001 , ya que tratándose una asamblea general de propietarios no presencial se fijó un tema de varios no previsto, sujeto a definición de la asamblea, a pesar de lo establecido en la misma norma: "Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrá tomar decisiones sobre temas no previstos en este.."; aspecto que en ese momento no fue normatizado por ningún decreto legislativo.

B. La primera instancia, tampoco analizó de fondo el hecho de que en la reunión de asamblea no se cumplió con lo establecido en los artículos 42 y 44 de la ley 675 de 2001, en cuanto se presentaron fallas que limitaron el que se pudiera deliberar y decidir en una comunicación simultánea como sucesiva, por lo que en varios momentos el apoderado de los lotes 1 y 2 no pudo participar, fuera de otro de los propietarios (lote 21), tal como se puede verificar en el audio de la asamblea.

Al respecto el artículo 44 de la ley 675 de 2001 es expreso:

"ARTÍCULO 44. Decisiones en reuniones no presenciales. En los casos a que se refieren los artículos 42 y 43 precedentes, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto en el artículo anterior. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia.

Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo."

Atentamente,

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA.

c.c. 79.511.093 de Bogotá.

T.P. 77.358 del C.S. de la J

[1] ARTÍCULO 49. **Impugnación de decisiones.** El administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal.

Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia.

Inciso derogado por el literal c), art. 626, Ley 1564 de 2012. La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

PARÁGRAFO. Exceptúanse de la disposición contenida en el presente artículo, las decisiones de la asamblea general, por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de

obligaciones no pecuniarias, que se registrarán por lo dispuesto en el Capítulo Segundo, del Título II de la presente ley.

[2] ARTÍCULO 50. Naturaleza del administrador. La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia.

Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO 1º. Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del consejo de administración o, cuando este no exista, el presidente de la asamblea general.

PARÁGRAFO 2º. En los casos de conjuntos residenciales, y edificios y conjuntos de uso mixto y comercial, quien ejerza la administración directamente, o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, que se demostrará en los términos del reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

PARÁGRAFO 3º. El Gobierno Nacional podrá disponer la constitución de pólizas que garanticen el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los administradores de edificios o conjuntos de uso comercial, mixto o residencial. En todo caso, el monto máximo asegurable será equivalente al presupuesto de gastos del edificio o conjunto para el año en que se realiza la respectiva designación.

ARTÍCULO 51. Funciones del administrador. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes: 1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros. 2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto. 3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio o conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere. 4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal. 5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto. 6. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal. 7. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal. 8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna. 9. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos

relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica. 10. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija. 11. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia. 12. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas. 13. Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración del edificio o conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular. 14. Las demás funciones previstas en la presente ley en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios. PARÁGRAFO. Cuando el administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación del edificio o conjunto.

ARTÍCULO 52. Administración provisional. Mientras el órgano competente no elija al administrador del edificio o conjunto, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión.

No obstante lo indicado en este artículo, una vez se haya construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional.

Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios del edificio o conjunto, para que la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo. (resaltado en negrilla nuestro)

[3] Artículo 1604. Responsabilidad del deudor

El deudor no es responsable sino de la culpa lata en los contratos que por su naturaleza solo son útiles al acreedor; es responsable de la leve en los contratos que se hacen para beneficio recíproco de las partes; y de la levísima en los contratos en que el deudor es el único que reporta beneficio.

El deudor no es responsable del caso fortuito, a menos que se haya constituido en mora (siendo el caso fortuito de aquellos que no hubieran dañado a la cosa debida, si hubiese sido entregado al acreedor), o que el caso fortuito haya sobrevenido por su culpa.

La prueba de la diligencia o cuidado incumbe al que ha debido emplearlo; la prueba del caso fortuito al que lo alega.

Todo lo cual, sin embargo, se entiende sin perjuicio de las disposiciones especiales de las leyes, y de las estipulaciones expresas de las partes.

[4] "Varios cuestionamientos se le pueden hacer a esta afirmación: 1°. Carece de argumentación, o sea es un error por decir: 2°. Desconoce el mandato expreso del artículo 37 de la Ley 675 de 2001 al predicar que TODO propietario tiene derecho de participar en la asamblea general y votar en ella; 3°. La confrontación de un hecho como el descrito con la legalidad sólo corresponde valorarlo al juez ordinario por el procedimiento establecido por la ley que es el verbal sumario; 49. Admito que un reglamento pueda establecer sanciones diferentes a las contempladas por la ley; 5°. En la formación de la Ley 675 de 2001 (elemento histórico) el asunto se trató expresamente en el Congreso y se optó por no incluir la sanción a pesar de que uno de los textos propuestos con anterioridad..."

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las

contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.

SEGUNDO CORREO- PROCESO VERBAL SEGUNDA INSTANCIA 25875-31-13-001-2020-00080-01 DE STEPHEN HARRIS Y OTROS CONTRA CONJUNTO EL SILENCIO DE LOS BOSQUES ANTES CONJUNTO LA NARANJA MEMORIAL: SUSTENTACION RCRURSO DE APELACIÓN.

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

Lun 07/03/2022 19:00

Para: PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA <paalecaor@gmail.com>; pinillajorge8@hotmail.com <pinillajorge8@hotmail.com>; Felipe Castro <felipe.castro@lituus.co>; Steven B Harris <stevenbharris66@gmail.com>; Esperanza M-V <esmove99@hotmail.com>; PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA <paalecaor@gmail.com>

BUENOS DÍAS, TENGA EXCELENTE DÍA. Por favor confirmar si es el mismo correo que remitió tres veces, para solo tener en cuenta un solo correo. Mil gracias.

Estimado usuario

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

Cordialmente,

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

De: PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA <paalecaor@gmail.com>

Enviado: lunes, 7 de marzo de 2022 4:55 p. m.

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

Cc: pinillajorge8@hotmail.com <pinillajorge8@hotmail.com>; Felipe Castro <felipe.castro@lituus.co>; Steven B Harris <stevenbharris66@gmail.com>; Esperanza M-V <esmove99@hotmail.com>; PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA <paalecaor@gmail.com>

Asunto: PROCESO VERBAL SEGUNDA INSTANCIA 25875-31-13-001-2020-00080-01 DE STEPHEN HARRIS Y OTROS CONTRA CONJUNTO EL SILENCIO DE LOS BOSQUES ANTES CONJUNTO LA NARANJA MEMORIAL: SUSTENTACION RCRURSO DE APELACIÓN.

Honorable Magistrado:
Dr JAIRO LONDOÑO SALAZAR
SALA CIVIL FAMILIA
TRIBUNAL SUPERIOR DE CUNDINAMARCA.

Correo: seccftsupcund@cendoj.ramajudicial.gov.co

Referencia: PROCESO VERBAL **25875-31-13-001-2020-00080-01**

DEMANDANTE: STEPHEN HARRIS, ESPERANZ MORENO Y DAVID CASTRO DIAZ.

DEMANDADO: CONJUNTO EL SILENCIO DE LOS BOSQUES (ANETS CONJUNTO LA NARANJA).

MEMORIAL: **SUSTENTACION RECURSO DE APELACION (ARTÍCULOS 322 INCISO 2 NUMERAL TERCERO E INCISO SEGUNDO, Y 327 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO EN CONCORDANCIA CON EL INCISO SEGUNDO DEL ARTÍCULO 14 DEL DECRETO 806 DE 2020).**

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA, identificado como aparece al pie de mi firma, en mi condición de apoderado de la PARTE DEMANDANTE RECURRENTE de la sentencia de primera instancia proferida por el JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLETA, en las diligencias de la referencia, atendiendo lo dispuesto en auto del 22 de febrero de 2022, por medio del cual se admitió, en el efecto suspensivo, el RECURSO DE APELACIÓN interpuesto, procedo, dentro del término legal a SUSTENTAR RECURSO DE APELACION, en los términos establecidos en el inciso 2 numeral tercero e inciso segundo del artículo 322 y el artículo 327 del Código General del Proceso, en concordancia con el inciso segundo del artículo 14 del Decreto 806 de 2020, lo anterior, dentro del respectivo término de cinco días siguientes a la ejecutoria del citado auto, el que vence el lunes 7 de marzo de 2022, a las cinco de la tarde (5:00 P.M.) a fin de que:

- 1- Se revoque la sentencia de primera instancia.
- 2- Se tenga por inexistente de la asamblea general ordinaria no presencial demandada, en relación con la reunión celebrada el 14 de abril de 2020, para los fines de dar aplicación a lo establecido en el artículo 49 de la ley 675 de 2001[1], en cuanto no se cumplen los requisitos sustanciales de la misma normativa para que se pueda realizar una asamblea general de propietarios (artículo 52 de la ley 675 de 2001[2], en concordancia con los artículos 33 y siguientes de la ley 675 de 2001)) a fin de establecer la validez o no de sus actos, mediante proceso de impugnación de actos y/o decisiones de asamblea regulado en el artículo 382 del Código General del Proceso.
- 3- Que, en caso de declararse existente la asamblea, para los fines de analizar la validez en los términos demandados, conforme a lo establecido en el artículo 49 de la ley 675 de 2001, en concordancia con el artículo 382 del Código General del Proceso, se acceda a las pretensiones, atendiendo:
 - a. Que la convocatoria de la asamblea general demandada no se realizó en legal forma, en los términos demandados, esto es, conforme a los reglamentos.
 - b. Que las decisiones demandadas no se tomaron en legal forma atendiendo la ley como los reglamentos vigentes.

Lo anterior atendiendo los reparos concretos a la sentencia de primera instancia sobre la que se fundamenta la presente sustentación del RECURSO DE APELACIÓN.

SUSTENTACION DEL RECURSO DE APELACIÓN

ASPECTOS GENERALES

Para los fines citados, atendiendo el Principio de Congruencia (artículo 286 del Código General del Proceso), ha de tenerse en cuenta que el suscrito apoderado demandante, solicito a la Primera Instancia, en forma oportuna, **analizar previamente la existencia o no de una asamblea objeto de impugnación de actos y decisiones de asamblea**, respecto de la reunión celebrada el 14 de abril de 2020, a la luz de lo establecido en el artículo 52 de la ley 675 de 2001, en coherencia con los artículos 33 y siguientes de la misma normativa, a fin de hacer un juicio de valor -conforme al derecho sustancial- frente a lo demandado mediante el proceso de impugnación de actos y/o decisiones de asamblea, al haberse establecido, en desarrollo del proceso, conforme a la contestación de la demanda e interrogatorio de parte de la demandada, que objetivamente, en el denominado CONJUNTO EL SILENCIO DE LOS BOSQUES, antes CONJUNTO LA NARANJA, el **convocante, señor MAURICIO GONZALEZ, no es administrador definitivo sino provisional, quien convoca a reuniones de carácter informativo**, atendiendo que la propietaria inicial ostenta más del 50% del coeficiente, en donde se vota con la mayoría del coeficiente de propiedad de ésta al no haberse vendido ni construido más del 50% de los bienes que representan el coeficiente total **-aspecto que se pueden precisar en la contestación de la demanda como en el interrogatorio de parte realizado al representante legal del condominio según certificado de existencia y representación-**.

Es claro, tal como se indicó en la demanda y probó, que para la presunta asamblea general ordinaria no presencial, existió previa convocatoria del SR MAURICIO GONZALEZ, quien citó para los fines de dar trámite a lo establecido en el inciso 1º del artículo 39 de la ley 675 de 2001, esto es, entre otras, considerar y aprobar sus cuentas y su presupuesto; reunión en la que, una vez instalada y en desarrollo de la misma, el SR MAURICIO GONZALEZ, atendiendo el quorum mayoritario de su sociedad (INVERSIONES OSM LTDA) que representaba, propietaria inicial, termina votando en clara contravía con los requisitos sustanciales establecidos en la misma ley 675 de 2001 para que exista realmente una asamblea, especialmente cuando el artículo 39 de la ley 675 de 2001, en coherencia con el artículo 52 de la ley 675 de 2001, previó que la reunión de asamblea general ordinaria debe ser citada por "el administrador", lo que es coherente con el hecho de en efecto exista una asamblea donde el propietario inicial sea propietario de menos del 50% y en consecuencia exista un administrador definitivo, respecto del cual, los diferentes propietarios (copropietarios) reunidos realmente en una asamblea autónoma, independiente y libre, frente al administrador convocante, puedan discutir como aprobar las cuentas y presupuestos de aquel, de manera imparcial mas no sujetas a la imposición de quien funge como propietario inicial y/o administrador provisional, como sucedió en la reunión del 14 de abril de 2020; sin que esta aspecto hubiere sido analizado de fondo, por la primera instancia, a fin de analizar hasta donde, una reunión en esas condiciones, **puede considerarse como una verdadera asamblea general de propietarios cuando existe un administrador provisional con más del 50% del coeficiente, ello a fin de analizar la validez de su convocatoria a la luz de lo establecido en los artículos 33 a 49 de la ley 675 de 2021, con ocasión al trámite del proceso de impugnación de actas, ello en garantía del derecho sustancial.**

Al respecto el artículo 39 de la ley 675 de 2001 señala:

ARTÍCULO 39. Reuniones. La Asamblea General 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; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. **La convocatoria la efectuará el administrador**, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario. (negrilla nuestra fuera de texto original).

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.

PARÁGRAFO 1º. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia.

PARÁGRAFO 2º. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes.

Sustancialmente es claro, atendiendo las normativas señaladas, que una asamblea general de propietarios, en los términos de los artículos 33 y siguientes de la ley 675 de 2001, tiene existencia cuando es autónoma, independiente y libre para decidir (artículos 33, 37, 39, 40, 41, 45 y 46), especialmente los temas propios de la asambleas general ordinaria, razón por la cual el artículo 39 de la citada norma establece expresamente que la misma debe ser convocada por "el administrador" no por el administrador provisional, ello por cuanto: **cuando existe un administrador provisional no existe una asamblea general (artículo 52 ibidem).**

A más de lo anterior, está probado:

1- Que la reunión citada por el administrador provisional, como asamblea general ordinaria no presencial, se realizó en plena pandemia COVID -19, cuyo hecho es evidente y por todos conocido, para el 14 de abril de 2020 Colombia entera, como el mundo, se encontraban encerrado sin posibilidad de movimiento, por lo que no fue posible acceder a la información contable soporte de los informes financieros presentados el 7 de abril de 2020 -o sea ocho días antes-, junto con el presupuesto; especialmente cuando el administrador provisional convocante NUNCA indicó que los soportes contables, conforme al reglamento (invocado en la demanda) estaban disponibles a través de los sistemas de virtualidad; a pesar de lo cual la primar instancia consideró:

a- Que por el hecho de que ninguno de los propietarios demandantes solicitó el acceso a la información contable, el administrador provisional convocante cumplió en legal forma con la convocatoria, en relación con la presentación de la información contable como requisito previo establecido por los reglamentos invocados en la demanda, trasladando la carga de la prueba a la parte demandante; a pesar de que, vuelve y se reitera, le correspondía a la parte demandada señalar la forma en que estarían disponibles los soportes contables, ya que ésta se limitó a manifestar que cualquier inquietud se debería informar hasta el día anterior a la reunión, como en efecto se hizo por parte del apoderado general y especial del SR DAVID CASTRO DIAZ.

b- Que, frente a lo anterior, igualmente la primera instancia, pasó por alto lo señalado en la reunión del 14 de abril de 2020, por el contador de la denominada Propiedad Horizontal El Silencio de Los Bosques, cuando advierte que no puede dar respuesta a los interrogantes por no contar con los libros contables; lo que es objetivamente claro atendiendo la restricción, por lo que prudente hubiera sido el que los documentos contables hubieren estado disponibles para conocimiento de todos los propietarios, incluso del contador para poder responder las inquietudes presentadas, tal como consta

y se puede verificar no sólo en el acta sino en el audio de la asamblea no presencial; lo que no se cumplió objetivamente ya que en ninguna de las citaciones se informó que los documentos estaban disponibles como la forma de acceder a ellos; siendo carga de la prueba de demostrar tal diligencia del convocante no de los convocados, mediante la manifestación expresa al respecto dadas las circunstancias.

c- No entrega oportuna de la información contable -soportes- tal como se indicó en la demanda, que constituye una violación a la forma de convocar en legal forma, conforme a los reglamentos, además de que los presupuestos para discutir y aprobar tampoco se presentaron con 15 día de antelación, tal como se estableció en el reglamento, ya que estos igualmente se entregaron con los informes financieros, el día 7 de abril de 2020, esto es, 8 días antes, a pesar de lo establecido en el reglamento; la demandada no probó haber presentado los presupuestos en forma anterior al 7 de abril de 2020.

2- Esta igualmente probado, conforme a lo documentación, que el presupuesto presentado para aprobación, en la mencionada reunión, fue allegado por el administrador provisional, el 7 de abril de 2020 junto con los demás informes financieros (balance, perdidas y ganancias), nunca con los 15 días de antelación que establece el reglamento, en la forma señalada en la demanda; a pesar de lo cual se terminó aprobando los mismos con el voto favorable del propietario inicial y mayoritario, representado por el administrador provisional convocante; aspecto que no tuvo en cuenta la primera instancia a pesar de lo señalado en las pretensiones.

3- En desarrollo del interrogatorio de parte, igualmente el representante legal convocante reconoció que el propietario inicial (INVERSIONES OSM LTDA) no paga la totalidad de las expensas comunes sino que cancela sobre un 30%, esto según el reglamento aprobado (escritura 6175 de 2018), pero que sin embargo vota por el 100% de su coeficiente de copropiedad; de donde se advierte que en efecto existe un trato desigual, ya que para los propietarios compradore no se permite la participación de los presuntos morosos que deben cancelar, según el administrador provisional, conforme a sus coeficientes, sobre la totalidad de las expensas comunes, mientras, el propietario inicial paga sobre un 30% del valor de las expensas totales pero vota con el 100% de su coeficiente; aspecto que no tuvo en cuenta la primera instancia considerando legal la reunión convocada y celebrada en esos términos, al considerar, que temas de mora y/o discusión de las cuotas de administración no son de resorte del proceso establecido en el artículo 382 del Código General del Proceso, siendo objetivo que los propietarios morosos, atendiendo los reglamentos y la sentencia de tutela T-633 de 2003, pueden ser excluidos, a pesar de las diferencias que se presentan: el propietario inicial podía participar y votar con el 100% de su coeficiente a pesar de que se paga por el 30% del de las costas o expensas comunes presupuestadas o aprobadas, pero sin embargo los propietarios compradores y minoritarios no pueden participar, esto a pesar de que no sólo se viola lo establecido en el numeral 2 del artículo 37 de la ley 675 de 2001 (norma de carácter imperativo), sino que además no se tiene en cuenta que objetivamente la exoneración de pago reconocida por la parte demandada claramente viola lo establecido en el PARAGRAFO PRIMERO del artículo 5 de la ley 675 de 2001, además de lo establecido en los mismos reglamentos (escritura 3177 de 2003) sobre la forma de distribuir el pago de las expensas comunes entre todos los coeficientes de la copropiedad -conforme se indicó en la demanda frente a las pretensiones aprobadas al respecto-; siendo claro:

A. Al no pagar el propietario inicial por todo el presupuesto, en los términos establecidos en la ley (artículo 29 de la ley 675 de 2001) y reglamento aplicable (escritura 3177 de 2003), ya que la exoneración de pago invocada por la demandada, no es legal, objetivamente estaría igualmente en las mismas condiciones de los aquí demandantes, en consecuencia no habría habido quorum

deliberatorio al no poder participar más del 50% del coeficiente en reunión de primera convocatoria.

B. Con ocasión a lo anterior, lo acontecido en la reunión del 14 de abril de 2020, genera un trato desigual e ilegal, en cuanto no se permite la participación de unos propietarios minoritarios pero si del propietario mayoritario que vota con el 100% de su coeficiente, pero que paga sólo por el 30% del presupuesto de expensas comunes, en clara contravía con lo establecido en la ley 675 de 2001 y en los propios reglamentos válidos (Escritura 3177 de 2003), atendiendo que la exoneración de pago -en favor del propietario inicial y los nuevos compradores- establecida en la escritura 6175 de 2018 no es válida a la luz de lo establecido en PARAGRAFO PRIMERO del artículo 5 de la ley 675 de 2001, especialmente cuando en los reglamentos que se acogieron a la ley 675 de 2001 establecieron que el presupuesto se divide por igual para el pago según los coeficientes.

c. Igualmente, es claro que el artículo 37 inciso segundo es una norma de carácter imperativa, que fue ratificada en la escritura 3177 (artículo 13 derechos y obligaciones de los copropietarios); norma que es expresa, clara e imperativa, tal como lo ha indicado la doctrina:

“ARTÍCULO 37. Integración y alcance de sus decisiones. La asamblea general 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.

Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-522 de 2002 bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia.

Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia” (Texto en negrilla nuestro).

d. Como consecuencia de lo anterior, el impedir el voto de todos los propietarios del CONDOMINIO EL SILENCIO DE LOS BOSQUES, a la luz de lo establecido en el inciso segundo del artículo 37 de la ley 675 de 2001, en concordancia con lo establecido en la escritura 3177 de 2003, desde la misma convocatoria, es ilegal, constituyendo una violación a una norma imperativa -como es el inciso segundo del artículo 37 citado-, especialmente cuando se hace un trato discriminatorio como el señalado anteriormente.

4- En la convocatoria realizada para la mencionada reunión, a celebrarse el 14 de abril de 2020, conforme a lo señalado en los hechos de la demanda, se convocó y desarrollo en contravía de lo establecido en el PARAGRAFO PRIMERO del inciso segundo del artículo 39 de la ley 675 de 2001, ya que tratándose una asamblea general de propietarios no presencial se fijó un tema de varios no previsto, sujeto a definición de la asamblea, a pesar de lo establecido en la misma norma: “Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el

aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrá tomar decisiones sobre temas no previstos en este..”; aspecto que en ese momento no fue normatizado por ningún decreto legislativo.

5- Finalmente, la primera instancia, tampoco analizó de fondo el hecho de que en la reunión de asamblea no se cumplió con lo establecido en los artículos 42 y 44 de la ley 675 de 2001, en cuanto se presentaron fallas que limitaron el que se pudiera deliberar y decidir en una comunicación simultánea como sucesiva, por lo que en varios momentos el apoderado de los lotes 1 y 2 no pudo participar, fuera de otro de los propietarios (lote 21), tal como se puede verificar en el audio de la asamblea.

Al respecto el artículo 44 de la ley 675 de 2001 es expreso:

“ARTÍCULO 44. Decisiones en reuniones no presenciales. En los casos a que se refieren los artículos 42 y 43 precedentes, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto en el artículo anterior. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia.

Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo.”

SENTENCIA OBJETO DE APELACIÓN

La DRA ANA CONSTANCIA ZAMBANO GONZALEZ, en condición de JUEZA CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLETEA, procede a declarar la no procedencia de la pretensiones de la demanda, en relación con su convocatoria y desarrollo, en los términos de la ley 675 de 2001, en concordancia con los reglamentos de la PROPIEDAD HORIZONTAL demandada, declarando probadas las excepciones de mérito, al considerar que a la luz de lo establecido en los artículos 33 a 49 de la ley 675 de 2001, la convocatoria como celebración de la asamblea general de propietarios fue legal, cumpliendo con los requisitos formales como legales establecidos no sólo en la ley sino en los reglamentos al considerar, entre otros:

1- Que la asamblea general ordinaria no presencial, celebrada el 14 de abril de 2020 -en plena cuarentena- se había no sólo convocado en legal forma al haberse realizado en la fecha permitida, conforme no sólo a la escritura 3340 de 1990 sino igualmente a la escritura 6650 de 1997, lo que objetivamente, conforme al artículo 39 de la ley 675 de 2001, la hacía válida poderse celebrar dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento del ejercicio, lo anteriormente ampliado por las normas (decretos legislativos con ocasión al COVID -1), por lo que la reunión de propietarios convocada el 24 de marzo de 2020, para celebrarse el 14 de abril, en cuanto a su fecha fue debidamente convocada.

2- Que igualmente, la convocatoria fue legal atendiendo que en efecto se cumplió con los reglamentos, a pesar de lo señalado en los hechos y las pretensiones de la demanda, al considerarse:

a- Que no se probó por la PARTE DEMANDANTE que los libros contables no hubieren estado a disposición en los términos del reglamento (numeral i del artículo vigésimo tercero de la escritura 3340 de 1990), previo a la convocatoria, ya que incluso los demandantes en sus interrogatorios reconocieron que jamás solicitaron acceder a la mencionada información contable ni ello se deduce del escrito presentado por el apoderado del SR DAVI CASTRO DIAZ, en memorial presentado el día anterior.

- b- Que en materia del presupuesto presentado este fue allegado.
- c- Que en materia de la no participación de los morosos, conforme a la convocatoria y desarrollo de la asamblea, este aspecto es legal ya que si bien mediante la escritura 3177 de 2003 la propiedad horizontal se acogió a la ley 675 de 2001, es claro que en la citada escrituras como en las diferentes escrituras de reforma del reglamento, se precisó que la escritura 3044 de 1990 sería aplicable en todo aquello que no les fuera contrario -entre otras el numeral G del artículo 23; pero además que existe jurisprudencia al respecto de muchos años, como es la sentencia T-633 de 2003 de la CORTE CONSTITUCIONAL, en la que se resolvió, en su momento, el que los reglamentos pueden establecer la posibilidad de participar o no de los propietarios morosos a pesar de lo establecido expresamente en el inciso segundo del artículo 32 de la ley 675 de 2001 invocado en la demanda.
- d- Que tampoco se evidenció vulneración de las normativas procesales, frente a los hechos y pretensiones demandadas, al considerar que la asamblea general ordinaria no presencial se convocó, no sólo en el término sino en legal forma, atendiendo lo establecido en el artículo 39 de la ley 675 de 2001, ya que se convocó a todos los propietarios vía correo electrónico, sin que la PARTE DEMANDANTE hubiere probado lo contrario, ya que incluso ésta reconoció haber sido citada por esa vía, según citación al respecto de fecha 24 de marzo de 2020; pero que además la asamblea se realizó en cumplimiento de las condiciones normativas de orden legal establecidas al efecto, entre otros los establecidos en el artículo 42, 43 y 44 de la ley 675 de 2001 -en lo que corresponde a asambleas no presenciales-.
- e- Que en relación con los demás aspectos (la aprobación del presupuesto en condiciones de desigualdad ya que el propietario mayoritario que representa el administrador y representante legal y que no paga por la totalidad de las expensas comunes; la existencia de un conflicto de intereses o de ilegalidad en cuanto quien convocó fue quien voto por sus propios informes de contabilidad y presupuesto) no son de resorte de la demanda de impugnación de actas atendiendo lo establecido en el artículo 49 de la ley 675 de 2001, en concordancia con la diferentes normativas relacionadas con la convocatoria y desarrollo de las asambleas (artículo 39 a 47 de la ley 675 de 2001), ya que conforme a la ley como a la jurisprudencia, en los procesos de impugnación, solamente se analizan el cumplimiento de los requisitos legales de ley o del reglamento, frente a los hechos y pretensiones demandadas.

Sentencia en la que sustancialmente **se consideró la existencia de una asamblea general de copropietarios**, al haberse realizado, por la Primera Instancia, un juicio de valor de la reunión celebrada el 14 de abril de 2020, en lo que correspondía a la procedencia de su convocatoria, desarrollo y decisiones allí tomadas, con la participación de su propietario inicial y mayoritario (INVERSIONES OSM LTDA) representado por el ADMINISTRADOR PROVISIONAL CONVOCANTE, no sólo frente a lo demandado, **sino a pesar de lo reconocido por la PARTE DEMANDADA, al momento de contestar la demanda y celebrarse interrogatorio de parte, de que en el denominado CONDOMINIO EL SILENCIO DE LOS BOSQUES existe es una administración provisional NO UN ADMINISTRADOR, ya que el propietario inicial no ha vendido más del 51% de las unidades privadas que conforman la propiedad horizontal, y que, en consecuencia no se cumple con la normatividad, por lo cual se desarrollan son reuniones de carácter informativo.**

Fallo judicial en el que no se analizó una evidente, lógica y coherente inquietud jurídica planteada por suscrito apoderado, a raíz de lo confesado por la PARTE DEMANDADA, en cuanto:

¿Hasta donde se puede analizar la validez o no de algo que no existe por no cumplir con los requisitos legales para ello conforme a lo establecido en el artículo 52 de la ley 675 de 2001?

Lo que debía no sólo verificarse, revisarse sino aplicarse por la primera instancia, en garantía del derecho sustancial, a la realidad de la propiedad horizontal demandada, en coherencia con lo establecido en los artículos 33 y siguientes de la misma norma, que la misma primera instancia considera debe ser objeto de análisis en un proceso de impugnación de actos y decisiones de asamblea, esto es, a:

- La existencia de una asamblea general de copropietarios autónoma, libre e independiente del administrador que los convoca -artículo 39-; téngase en cuenta que el artículo 39 de la norma habla que el que convoca a una asamblea general ordinaria, para discutir los temas propios de esa reunión, que conlleva entre otros, los análisis financieros como la elección de administrador y demás dignatarios, la hace el administrador no el administrador provisional.

- La inexistencia de asamblea general ordinaria de copropietarios cuando existe un administrador provisional, en cuanto no existe una asamblea con más del 50% del coeficiente independiente del propietario inicial.

ASPECTOS SINGURALES LA SUSTENTACION CON FUNDAMENTO EN LOS ASPECTOS GENERALES CITADOS ANTERIORMENTE

Frente a lo anterior se procedió a interponer **RECURSO DE APELACION** contra la totalidad de la sentencia de primera instancia proferida y leída hasta ese momento, con fundamento en los siguientes reparos:

I. DE LA EXISTENCIA O NO DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS PREVIO EL ANALISIS DE SU VALIDEZ FRENTE A LA IMPUGNACION DE LOS ACTOS Y DECISIONES:

Atendiendo lo señalado anteriormente en la presente sustentación, se considera:

1- Que la primera instancia, dentro de un juicio de valor, considera legal una reunión de copropietarios que fue convocada por su administrador provisional **-esto es, donde no existe un administrador ni una asamblea de propietarios a la luz de lo establecido en el artículo 52 de la ley 675 de 2001-**; sin haberse garantizado, en plena cuarentena nacional por COVID 19 -hecho notorio-, el acceso material a la información contable -conforme a los requisitos del reglamento de propiedad horizontal vigente ((numeral i del artículo vigésimo tercero de la escritura 3340 de 1990)- y sin allegar con la antelación reglamentaria el presupuesto, con la convocatoria, en clara contravía con el reglamento, ya que este se allegó hasta el día 6 de abril de 2021, esto es, no antes de los 15 días y con la convocatoria como lo previó la escritura 3177 de 2002 (artículo dieciséis numeral a) inciso tercero de la Escritura 3177 de 2002 del 12 de noviembre de 2003 de la notaria 25 "Revisado el anteproyecto por el Consejo de Administración y realizadas las modificaciones a que hubiere lugar, se enviará copia del proyecto a cada uno de los propietarios, por lo menos con 15 días hábiles de antelación a la fecha en que se debe reunir la asamblea de propietarios, junto con la convocatoria"; aspecto que fue señalado en las pretensiones de la demanda con ocasión a los hechos del incumplimiento de los reglamentos frente a la convocatoria indebida; con lo cual:

a- Se desconoce la prevalencia del derecho sustancial legal que previó la ley 675 de 2001 en materia de la existencia como desarrollo de las asambleas generales a partir de que el propietario inicial ya no es propietario de más del 51%, ello para que en efecto se pueda

dar aplicación a lo establecido en los artículos 33 y siguientes de la ley 675 de 2001; el hecho de que ello no este regulado entre los artículos 33 a 49 de la ley 675 de 2001 no es impedimento para que no se tenga en cuenta para el análisis de la existencia o no de una asamblea con efectos propios en el análisis de validez, como en garantía de la prevalencia del derecho sustancial: ¿Puede un Juez de la República hacer un análisis de validez de una convocatoria y desarrollo de una reunión en la que no cumple el requisito sustancial para la existencia de una asamblea de copropietarios en la que se deben desarrollar las funciones expresamente establecidas en la ley como en los reglamentos? ¿Puede ser desconocido lo anterior a la luz de lo establecido en el artículo 49 de la ley 675 de 2001, en coherencia con los artículos 39 y siguientes de la misma normativa?.

b- Se desconoce el principio de deliberación y determinación, consagrados en los artículos 45 como 46 de la ley 675 de 2001, en cuanto el propietario inicial – quien actúa a través de su administrador provisional y representante legal- convoca para deliberar básicamente consigo mismo de sus propias actuaciones, en contravía de lo establecido expresamente en el artículo 39 de la ley 675 de 2001; téngase en cuenta que la citada norma debe ser analizada en forma coherente, por lo que las normativas respectivas no pueden ser interpretadas independientemente sino en todo su contexto legal, en donde es claro que cuando el propietario inicial deja de tener más del 51% del coeficiente surge realmente la asamblea general de propietarios que en forma libre y autónoma no sólo delibera como decide sino desarrolla las actuaciones propias establecidas al respecto, como son, entre otras, elegir ADMINISTRADOR, elegir CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, definir un presupuesto y votar por él de manera autónoma, aprobar o improbar las cuentas y demás información contable del administrador, etc. Aspectos que no fueron tenidos en cuenta por el Juzgado Civil del Circuito de Villeta al momento de proferirse la primera instancia, previo el análisis de legalidad de la convocatoria como asamblea demandada.

c- De acuerdo al recaudo probatorio INVERSIONES OSM LTDA, quien es el propietario inicial y se encuentra representada legalmente por el SR MAURICIO GONZALEZ, quien actúan como administrador provisional, objetivamente en la reunión del 14 de abril de 2020 deliberó, actuó y decidió con más del 50% del coeficiente de copropiedad, haciendo exigibles la totalidad de sus coeficientes a pesar de que no pague por la totalidad de los gastos en ese mismo carácter, ello a pesar de lo establecido en los reglamentos válidos en consonancia con las normas de orden público establecida al respecto (artículo 25 y 29 de la ley 675 de 2001) en coherencia con los reglamentos en cuanto a la aplicación de los coeficientes no sólo para deliberación sino pago de las expensas comunes.

2- De acuerdo con lo señalado anteriormente, a pesar de lo planteado por la parte demandante, dentro de los alegatos de conclusión, la primera instancia parte de la existencia de una asamblea de propietarios, y, en consecuencia la considera válida, frente a lo impugnado, en cuanto a su convocatoria como desarrollo, a pesar de que la Parte Demandada, a través de su representante legal, como en la contestación de la demanda, reconocen que no existe una administración definitiva sino una administración provisional, con lo cual no podría haber existido una asamblea general de propietarios, especialmente cuando no existía un administrador para convocar la misma, tal como se indica inicialmente en los aspectos generales de la presente sustentación.

3- Con fundamento en lo anterior, sustancialmente se desconoce lo establecido en el artículo 52 de la ley 675 de 2001, en concordancia con los artículos 33 y siguientes de la misma norma, frente a lo establecido en el artículo 382 del Código General del Proceso; en cuanto no se puede declarar válido

algo que no existe jurídicamente, si existe un administrador provisional no puede existir una asamblea general de propietarios, y en consecuencia, la misma no podía haberse convocado ni desarrollado por inexistente.

4- Igualmente, una reunión citada por el administrador provisional, como un asamblea general ordinaria, además de inexistente, iría en contravía del mismo artículo 39 de la ley 675 de 2001, ya que la misma no es citada por un administrador definitivo para que una asamblea legalmente constituida sea quien revise, entre otras, las cuentas y las apruebe, junto con los presupuestos, además de analizar con toda autonomía, independencia y libertad la situación de la propiedad horizontal, la función del administrador como procede a elegir dignatarios en esa misma calidad.

II. DE LA VIOLACIÓN NORMATIVA DE LA CONVOCATORIA Y EL DESARROLLO DE LA ASAMBLEA, SEGÚN EL REGLAMENTO Y LA LEY, EN CASO DE CONSIDERARSE QUE EXISTE REALMENTE UNA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS:

Como se indicó en forma precedente, dentro del análisis general de los hechos y las normas:

a. En cuanto a la convocatoria:

1. Se desconoce sustancialmente lo establecido en el reglamento en cuanto al deber de disposición de los libros contables soporte de los informe presentados en cuanto establece la carga de probar ello en los demandantes, bajo el criterio que estos NUNCA allegaron prueba de haber solicitado acceso a los mismos así como frente al hecho de que estos reconocieron en sus interrogatorios (SR BERNARD HARRIS y ESPERANZA MORENO) nunca haberlo realizado o que el representante legal no los pidió en su petición de información - a pesar de que de ésta se deduzca la necesidad de conocer la información contable-, vulnerándose el principio sustancial de la carga de la prueba consagrado en el inciso 3 del artículo 1604 del Código Civil[3], en cuanto a la PROPIEDAD HORIZONTAL le correspondía probar que en efecto cumplió con ese deber habiendo señalado **-atendiendo que fue el administrador provisional convocante el que asumió realizar la reunión convocada con las limitaciones de encierro existentes y por ende el no acceso material al lugar donde se ubicaba la administración en la que se encontrarían los libros como documentos contables requeridos para verificar la documentación contable y financiera soporte de los informes-** que la información contable consagrada en el numeral i estaba disponible, informando ello expresamente en la convocatoria y/o demás aspectos, así como la forma de consultar la misma -mediante un link, mediante archivo de ingreso, cual el procedimiento para la misma-, obsérvese que ello jamás se indicó ni en la convocatoria del 24 de marzo de 2020 ni en la comunicación allegada, en la que se presentó los informes financieros, el día 6 de abril de 2020; en donde se limitó que antes del día anterior a la fecha de la reunión se recibirían observaciones al respecto. **Igualmente, a este respecto, la primera instancia omite tener en cuenta que en desarrollo de la asamblea general del 14 de abril de 2020 el contador manifestó no contar con la documentación contable para poder responder las diferentes inquietudes presentadas.**

2. Desde el punto de vista sustancial como probatorio se define el cumplimiento de la disponibilidad de los documentos contables por el hecho de que estos no fueron solicitados por los demandantes, cuando en la convocatoria no se indicó nada al respecto por parte del administrador provisional convocante, a quien correspondía, dadas las circunstancias no sólo allegar la información financiera sino informar la disponibilidad de la información contable y que los soportes de la misma se encontraban a disposición y podían ser consultados por los diferentes propietarios, en los términos del reglamento, lo cual no fue informado y en consecuencia la Propiedad Horizontal no acreditó tal aspecto; siendo no sólo contradictoria sino ilegal la interpretación que concluye la primera instancia de que como no se solicitaron los libros contables por los propietarios demandantes éstos en todo casos estaban provisto por la administración provisional convocante, así no lo hubiere señalado en las diferentes comunicaciones ni probado que en efecto informó de tal aspecto; téngase en cuenta que, objetivamente, el administrador provisional convocante fue quien asumió realizar una reunión con las limitaciones propias de la PANDEMIA COVID 19 y CUARENTENA GENERAL.

3. Es claro, desde el punto sustancial, que la carga de probar que los libros y demás documentos contables estuvieron disponibles, frente a las limitaciones de la cuarentena, correspondía a la administración provisional que convocó, ello mediante comunicaciones en las que se hubiere dado suficiente claridad al respecto y no deducir lo contrario por lo que hicieron o dejaron de hacer los propietarios demandantes.

4. Como consecuencia de lo anterior, se considera que violó los reglamentos, en cuanto a la convocatoria, ya que la administración provisional convocante no dio cumplimiento a lo establecido en el reglamento para la celebración de la asamblea, como era garantizar la disposición la información contable soporte -de los informes presentados- en la forma establecida en el reglamento, puesto que ello no se precisó en una convocatoria en que se citaba a asamblea general ordinaria de propietarios no presencial, en donde era imposible el que los propietarios pudieran hacerse presentes a la oficina de la administración para poder revisar los libros contables soporte en medio de una cuarentena nacional; especialmente cuando no se informó nada sobre la forma en que se podían acceder a ellos; el mismo contador, en desarrollo de la reunión impugnada afirmó no contar con la información contable para poder aclarar las dudas, lo cual era lógico si se tiene en cuenta que todas las personas, sin excepción, estábamos sujetos a la cuarentena -salvo casos

especiales que no eran aplicables para la propiedad horizontal demandada-

b. En cuanto a la presentación y aprobación de los presupuestos del año 2020:

1. La primera instancia, frente a la convocatoria y aprobación del presupuesto (año 2020), en lo que corresponde al hecho de que objetivamente no se dio cumplimiento a los reglamentos en cuanto a su presentación oportuna, con la convocatoria, esto es, 15 días, como su aprobación en los términos de establecidos igualmente en el artículo 16 de la escritura 3177 de 2003; no consideró ilegal dichas omisiones a pesar de que son evidentes atendiendo que: **el presupuesto a aprobar no se allegó con la convocatoria sino que se allegó con los estados financieros el día 6 de febrero de 2020, esto es, ocho (8) días antelación para la celebración de la asamblea general ordinaria no presencial citada; con lo que de suyo evidencia que no se cumplió con un requisito del reglamento para el desarrollo de la asamblea general ordinaria en relación con la aprobación del presupuesto del año.**

2. **Igualmente, en materia de presupuesto, se establece que éste no se aprobó en los términos allí señalados en cuanto a su pago frente a todos los propietarios, atendiendo que la misma demandante, a través del SR MAURICIO GONZALEZ, reconoció que no paga sino por el 30% de los gastos a pesar de que vota por el 100% de su coeficiente bajo una supuesta cláusula del reglamento (escritura 6175 de 2018) que exonera de pago al propietario inicial; con lo cual se corrobora una decisión en contravía de la ley 675 de 2001, conforme a lo establecido en el PARAGRAFO PRIMERO del artículo 5, en concordancia con los artículos 25, 29 y 30 de la misma norma, además de lo establecido expresamente en el reglamento: artículo 16 de la escritura 3177 de 2013 -hoy vigente- lo relacionado con la "ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO", señalando, expresamente, entre otras: "La diferencia entre las partidas enunciadas como ingresos y el monto de los gastos se dividirán entre los copropietarios en proporción a los porcentajes de participación indicados en la Tabla I de coeficientes".**

3. **Frente a lo anterior se debe tener en cuenta que el PARAGRAFO PRIMERO del Artículo 5 de la ley 675 de 2001 es expreso:**

"PARÁGRAFO 1º. En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas."

4. A la luz de lo establecido en los artículos 25 y 29, en coherencia con lo establecido en la citada cláusula del reglamento, es deber todos los propietarios cancelar las expensas comunes según sus coeficientes, y cualquier exoneración, al respecto, se tendrá por no escrita.

5. Frente a lo anterior, es ilegal el que el propietario inicial, tal como aconteció en la reunión objeto de impugnación, participa con el voto del 100% de su coeficiente a pesar de que no pague por la totalidad de las expensas comunes, pero sin embargo exija el pago para permitir la participación, con voz y voto, de los otros propietarios que cancelan en los términos de los reglamentos anteriores al no estar de acuerdo con el

pago sobre el 70% que debe ser distribuido entre todos los propietarios y no sólo en los propietarios minoritarios.

6. Ilegalidad que se hace más evidente cuando es propietario inicial, que tiene la mayoría de votos, presentando su presupuesto termina votando por el mismo, con el 100% de sus coeficientes a pesar de no pagar sino por un 30% de las expensas comunes, lo que no sólo hace ilegal la votación sino igualmente la decisión, en cuanto se dispone exonerar de un pago legal a quien está en obligación legal de pagar independientemente de los reglamentos, ello atendiendo lo establecido en el PARAGRAFO PRIMERO del artículo 5 como en los artículos 25 y 29 de la ley 675 de 2001, que son normas imperativas, especialmente cuando el condominio se acogió a la ley 675 de 2001 según escritura 3177 de 2003.

C. EN CUANTO A LA EXONERACIÓN DE LOS PROPIETARIOS MOROSOS:

1- La primera instancia considera que es legal el que se niegue el derecho al voto a los propietarios minoritarios que presuntamente no pagan y están en mora según certifica el administrador provisional convocante, a pesar de que ese propietario inicial no paga sino por el 30% de los gastos, pero vota con el 100% de sus coeficiente, tal como lo reconoció la demandada, en interrogatorio de parte; y que en consecuencia esos aspectos no son competencia del proceso e impugnación de actas; además de que la prohibición de la participación de los propietarios moratorios está en los reglamentos y no contraviene la ley 675 de 2001 invocada atendiendo, frente a lo cual:

a- En materia de la vigencia del numeral G del artículo 26 de la escritura 3044 de 1990, como el hecho de que no existe vulneración al inciso segundo del artículo 37 de la ley 675 de 2001, se considera que la interpretación de la Primera Instancia no es legal, además que desconoce el principio de igualdad como de equidad, en cuanto si ese propietario mayoritario que no pago termina haciendo quorum pero además votando por sus propias actuaciones, a pesar de ser sustancialmente moroso al no pagar los gatos en consonancia con lo establecido en la ley al ser inaplicable reglamentos de exoneración.

b- Es claro que el inciso 2 del artículo 37 de la ley 675 señalado anteriormente, corresponde a una norma imperativa en la ley 675 de 2001, que objetivamente tuvo trámite fundamentado en el Congreso de la República, en donde finalmente se dispuso quitar la prohibición de participación da los morosos que inicialmente se había señalado en el proyecto aprobado en el Senado, por lo que cuando pasó a la Cámara, la normativa quedó expresa como actualmente se encuentra. Al respecto la doctrina señala:

“Se pregunta con frecuencia si frente al texto de la ley es factible legalmente a través de norma estatutaria que se le impida al deudor moroso la participación integral en la asamblea general o su elección como miembro del Consejo de Administración. Para captar bien el sentido de la ley en esta materia se necesita como gua ir de lado del elemento histórico. Inicialmente en el proyecto de ley presentado por el Gobierno Nacional al Congreso de la Republica se afirmaba que mientras subsistiera el incumplimiento en el pago de expensas se le suspende al propietario el derecho de deliberar y votar en la asamblea general. Ni siquiera podía arrimarse por allí, como dice el argot común. Cuando el proyecto lleo al Senado de la Republica se mantuvo el mismo criterio con el agregado de permitirle la deliberación y el voto solo en decisiones que requieran de mayoría calificada. En otros términos, usted es indispensable en la asamblea mientras nosotros lo necesitemos. Si la decisión exige quorum calificado bienvenido a la reunión, sino alejese de ella. Una vez el proyecto lleo a la Cámara

de Representantes, en esta corporación se asumió la tesis de no prohibir legalmente la participación y derecho de votar del deudor moroso en la asamblea general" (Página 489 PROPIEDAD HORIZONTAL LUIS GUILLERMO VELASQUES JARMAMILLO EDITORIAL PUBLICACIONES COMLIBROS edición 2021);

c- Sin embargo, en materia del inciso 2º del artículo 37 de la ley 675 de 2001, si bien existe la sentencia de Tutela 633 de 2003 de la CORTE CONSTITUCIONAL invocada por la Primera Instancia, tal argumento se considera necesario debe ser revisado para el caso en concreto como frente a la normativa vigente, en lo que corresponde a su carácter imperativo como al origen legal de aquella normativa, frente al hecho que estos aspectos jamás fueron analizados en su momento en aquella citada tutela, siendo necesario el que se hagan las revisiones como análisis del caso, tal como ha venido señalado reconocidos doctrinantes sobre el tema; ya que es común que la jurisprudencia reitera la mencionada tutela sin hacer un análisis del contexto de la misma, de que las tutelas unificadas allí señaladas se refieren a tutelas de hechos acontecidos en vigencia de la Decreto 1365 de 1986 -que expresamente facultaba la limitación de los propietarios morosos en las asambleas-. Al respecto reitero: con fundamento en la escritura 3177, en consecuencia a lo establecido en el inciso segundo del artículo 37, que establece expresamente: "Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado.", en donde la intención del legislador fue la que los propietarios morosos pudieran participar con voz y voto teniendo otras consecuencias : la publicación como morosos, los intereses moratorios, etc.; Al respecto la doctrina reconocida ha señalado, después de hacer una análisis histórico del citado inciso, del que se establece que la voluntad del legislador fue la de no limitar la participación de los propietarios morosos, no solo por que no existen normas sancionatorias imperativas al respecto a diferencia de lo establecido en materia de ejecución e intereses moratorios (artículos 48 y 30), la publicación como moroso (artículo 30 inciso 2º) y en la convocatoria (Parágrafo 1 artículo 39): "Un segundo argumento se puede deducir del artículo 37 de la ley 675 de 2001 al no permitir en norma de orden público la exclusión de ningún propietario en la asamblea general. Afirma este texto en su inciso 2º lo siguiente: "Todos los propietarios (bastardilla nuestra) de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella.." (Pagina 491 PROPIEDAD HORIZONTAL LUIS GUILLERMO VELASQUES JARMAMILLO EDITORIAL PUBLICACIONES COMLIBROS edición 2021); autor quien igualmente observa la imprecisión de la CORTE CONSTITUCIONAL que en su momento originó la T-633 de 2002[4], aplicable a casos concretos, de la que se dedujo la posibilidad de que se pudiera limitar la participación de los morosos en los reglamentos para el caso concreto allí analizado, advirtiendo el auto, el error, es que EN LA SENTENCIA DE TUTELA tuvo como soporte fallos de tutela anteriores a la vigencia de la ley 675 de 2001, en donde estaba vigente el Decreto 1365 de 1987 que si facultaba diferentes limitaciones al moroso (artículo 27 ordinal j), sin embargo la ley 675 de 2001 fijo aspectos totalmente contrarios.

d- Finalmente, en clara contravía con la ley 675 de 2001, el propietario inicial, a través de su administrador provisional, no sólo convalida sus actuaciones financieras sino que las aprueba, esto en contravía de la misma norma sustancial anteriormente señalada, en especial cuando se actúa con una mayoría que hace inexistente la asamblea, pero que además es totalmente contraria a la ley, inequitativa y desigual.

D. EN RELACION CON EL DESARROLLO SIMULTANEO DE LA REUNION A LA LUZ DE LO ESTABLECIDO EN LOS ARTÍCULOS 42 Y 44 DE LA LEY 675 DE 2001 ASÍ COMO RESPECTO DE LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 39:

Finalmente, la primera instancia, no tuvo en cuenta la fallas que presentó la asamblea en materia de comunicación que no garantizaron la permanencia, tal como se indicó inicialmente en los análisis generales, ni el hecho de que la convocatoria no cumplió con requisitos de ley propios de una asamblea no presencial como fue el figar varios sin previa definición (artículo 39 Parágrafo 1) a pesar de lo señalado en las pretensiones y los hechos.

A. En la convocatoria realizada para la mencionada reunión, a celebrarse el 14 de abril de 2020, conforme a lo señalado en los hechos de la demanda, se convocó y desarrollo en contravía de lo establecido en el PARAGRAFO PRIMERO del inciso segundo del artículo 39 de la ley 675 de 2001 , ya que tratándose una asamblea general de propietarios no presencial se fijó un tema de varios no previsto, sujeto a definición de la asamblea, a pesar de lo establecido en la misma norma: "Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrá tomar decisiones sobre temas no previstos en este.."; aspecto que en ese momento no fue normatizado por ningún decreto legislativo.

B. La primera instancia, tampoco analizó de fondo el hecho de que en la reunión de asamblea no se cumplió con lo establecido en los artículos 42 y 44 de la ley 675 de 2001, en cuanto se presentaron fallas que limitaron el que se pudiera deliberar y decidir en una comunicación simultánea como sucesiva, por lo que en varios momentos el apoderado de los lotes 1 y 2 no pudo participar, fuera de otro de los propietarios (lote 21), tal como se puede verificar en el audio de la asamblea.

Al respecto el artículo 44 de la ley 675 de 2001 es expreso:

"ARTÍCULO 44. Decisiones en reuniones no presenciales. En los casos a que se refieren los artículos 42 y 43 precedentes, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto en el artículo anterior. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia.

Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo."

Atentamente,

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA.

c.c. 79.511.093 de Bogotá.

T.P. 77.358 del C.S. de la J

[1] ARTÍCULO 49. **Impugnación de decisiones.** El administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal.

Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia.

Inciso derogado por el literal c), art. 626, Ley 1564 de 2012. La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

PARÁGRAFO. Exceptúanse de la disposición contenida en el presente artículo, las decisiones de la asamblea general, por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de

obligaciones no pecuniarias, que se registrarán por lo dispuesto en el Capítulo Segundo, del Título II de la presente ley.

[2] ARTÍCULO 50. Naturaleza del administrador. La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia.

Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO 1º. Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del consejo de administración o, cuando este no exista, el presidente de la asamblea general.

PARÁGRAFO 2º. En los casos de conjuntos residenciales, y edificios y conjuntos de uso mixto y comercial, quien ejerza la administración directamente, o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, que se demostrará en los términos del reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

PARÁGRAFO 3º. El Gobierno Nacional podrá disponer la constitución de pólizas que garanticen el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los administradores de edificios o conjuntos de uso comercial, mixto o residencial. En todo caso, el monto máximo asegurable será equivalente al presupuesto de gastos del edificio o conjunto para el año en que se realiza la respectiva designación.

ARTÍCULO 51. Funciones del administrador. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes: 1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros. 2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto. 3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio o conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere. 4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal. 5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto. 6. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal. 7. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal. 8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna. 9. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos

relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica. 10. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija. 11. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia. 12. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas. 13. Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración del edificio o conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular. 14. Las demás funciones previstas en la presente ley en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios. PARÁGRAFO. Cuando el administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación del edificio o conjunto.

ARTÍCULO 52. **Administración provisional.** Mientras el órgano competente no elija al administrador del edificio o conjunto, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión.

No obstante lo indicado en este artículo, una vez se haya construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional.

Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios del edificio o conjunto, para que la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo. (resaltado en negrilla nuestro)

[3] Artículo 1604. Responsabilidad del deudor

El deudor no es responsable sino de la culpa lata en los contratos que por su naturaleza solo son útiles al acreedor; es responsable de la leve en los contratos que se hacen para beneficio recíproco de las partes; y de la levísima en los contratos en que el deudor es el único que reporta beneficio.

El deudor no es responsable del caso fortuito, a menos que se haya constituido en mora (siendo el caso fortuito de aquellos que no hubieran dañado a la cosa debida, si hubiese sido entregado al acreedor), o que el caso fortuito haya sobrevenido por su culpa.

La prueba de la diligencia o cuidado incumbe al que ha debido emplearlo; la prueba del caso fortuito al que lo alega.

Todo lo cual, sin embargo, se entiende sin perjuicio de las disposiciones especiales de las leyes, y de las estipulaciones expresas de las partes.

[4] "Varios cuestionamientos se le pueden hacer a esta afirmación: 1°. Carece de argumentación, o sea es un error por decir: 2°. Desconoce el mandate expreso del artículo 37 de la Ley 675 de 2001 al predicar que TODO propietario tiene derecho de participar en la asamblea general y votar en ella; 3°. La confrontación de un hecho como el descrito con la legalidad sólo corresponde valorarlo al juez ordinario por el procedimiento establecido por la ley que es el verbal sumario; 49. Admito que un reglamento pueda establecer sanciones diferentes a las contempladas por la ley; 5° En la formación de la Ley 675 de 2001 (elemento histórico) el asunto se trató expresamente en el Congreso y se optó por no incluir la sanción a pesar de que uno de los textos propuestos con anterioridad..."

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las

contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.

TERCER CORREO - PROCESO VERBAL SEGUNDA INSTANCIA 25875-31-13-001-2020-00080-01 DE STEPHEN HARRIS Y OTROS CONTRA CONJUNTO EL SILENCIO DE LOS BOSQUES ANTES CONJUNTO LA NARANJA MEMORIAL: SUSTENTACION RCRURSO DE APELACIÓN.

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

Lun 07/03/2022 19:02

Para: PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA <paalecaor@gmail.com>; PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA <paalecaor@gmail.com>; Felipe Castro <felipe.castro@lituus.co>; Steven B Harris <stevenbharris66@gmail.com>; Esperanza M-V <esmove99@hotmail.com>

BUENOS DÍAS, TENGA EXCELENTE DÍA. Por favor confirmar si es el mismo correo que remitió tres veces, para solo tener en cuenta un solo correo. Mil gracias.

Estimado usuario

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

Cordialmente,

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

De: PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA <paalecaor@gmail.com>

Enviado: lunes, 7 de marzo de 2022 4:59 p. m.

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

Cc: PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA <paalecaor@gmail.com>; Felipe Castro <felipe.castro@lituus.co>; Steven B Harris <stevenbharris66@gmail.com>; Esperanza M-V <esmove99@hotmail.com>

Asunto: Fwd: PROCESO VERBAL SEGUNDA INSTANCIA 25875-31-13-001-2020-00080-01 DE STEPHEN HARRIS Y OTROS CONTRA CONJUNTO EL SILENCIO DE LOS BOSQUES ANTES CONJUNTO LA NARANJA MEMORIAL: SUSTENTACION RCRURSO DE APELACIÓN.

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

De: **PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA** <paalecaor@gmail.com>

Date: lun, 7 mar 2022 a la(s) 16:53

Subject: PROCESO VERBAL SEGUNDA INSTANCIA 25875-31-13-001-2020-00080-01 DE STEPHEN HARRIS Y OTROS CONTRA CONJUNTO EL SILENCIO DE LOS BOSQUES ANTES CONJUNTO LA NARANJA MEMORIAL: SUSTENTACION RCRURSO DE APELACIÓN.

To: Secretaria Sala Civil Familia Tribunal Superior - Cundinamarca - Seccional Bogota

<seccftsupcund@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: <pinillajorge8@hotmail.com>, Felipe Castro <felipe.castro@lituus.co>, Steven B Harris <stevenbharris66@gmail.com>, Esperanza M-V <esmove99@hotmail.com>, PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA <paalecaor@gmail.com>

Honorable Magistrado:

Dr JAIRO LONDOÑO SALAZAR

SALA CIVIL FAMILIA

TRIBUNAL SUPERIOR DE CUNDINAMARCA.

Correo: seccftsupcund@cendoj.ramajudicial.gov.co

Referencia: PROCESO VERBAL **25875-31-13-001-2020-00080-01**

DEMANDANTE: STEPHEN HARRIS, ESPERANZ MORENO Y DAVID CASTRO DIAZ.

DEMANDADO: CONJUNTO EL SILENCIO DE LOS BOSQUES (ANETS CONJUNTO LA NARANJA).

MEMORIAL: **SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN (ARTÍCULOS 322 INCISO 2 NUMERAL TERCERO E INCISO SEGUNDO, Y 327 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO EN CONCORDANCIA CON EL INCISO SEGUNDO DEL ARTÍCULO 14 DEL DECRETO 806 DE 2020).**

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA, identificado como aparece al pie de mi firma, en mi condición de apoderado de la PARTE DEMANDANTE RECURRENTE de la sentencia de primera instancia proferida por el JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLETA, en las diligencias de la referencia, atendiendo lo dispuesto en auto del 22 de febrero de 2022, por medio del cual se admitió, en el efecto suspensivo, el RECURSO DE APELACIÓN interpuesto, procedo, dentro del término legal a SUSTENTAR RECURSO DE APELACIÓN, en los términos establecidos en el inciso 2 numeral tercero e inciso segundo del artículo 322 y el artículo 327 del Código General del Proceso, en concordancia con el inciso segundo del artículo 14 del Decreto 806 de 2020, lo anterior, dentro del respectivo término de cinco días siguientes a la ejecutoria del citado auto, el que vence el lunes 7 de marzo de 2022, a las cinco de la tarde (5:00 P.M.) a fin de que:

- 1- Se revoque la sentencia de primera instancia.
- 2- Se tenga por inexistente de la asamblea general ordinaria no presencial demandada, en relación con la reunión celebrada el 14 de abril de 2020, para los fines de dar aplicación a lo establecido en el artículo 49 de la ley 675 de 2001[1], en cuanto no se cumplen los requisitos sustanciales de la misma normativa para que se pueda realizar una asamblea general de propietarios (artículo 52 de la ley 675 de 2001[2], en concordancia con los artículos 33 y siguientes de la ley 675 de 2001)) a fin de establecer la validez o no de sus actos, mediante proceso de impugnación de actos y/o decisiones de asamblea regulado en el artículo 382 del Código General del Proceso.
- 3- Que, en caso de declararse existente la asamblea, para los fines de analizar la validez en los términos demandados, conforme a lo establecido en el artículo 49 de la ley 675 de 2001, en

concordancia con el artículo 382 del Código General del Proceso, se acceda a las pretensiones, atendiendo:

- a. Que la convocatoria de la asamblea general demandada no se realizó en legal forma, en los términos demandados, esto es, conforme a los reglamentos.
- b. Que las decisiones demandadas no se tomaron en legal forma atendiendo la ley como los reglamentos vigentes.

Lo anterior atendiendo los reparos concretos a la sentencia de primera instancia sobre la que se fundamenta la presente sustentación del RECURSO DE APELACIÓN.

SUSTENTACION DEL RECURSO DE APELACIÓN

ASPECTOS GENERALES

Para los fines citados, atendiendo el Principio de Congruencia (artículo 286 del Código General del Proceso), ha de tenerse en cuenta que el suscrito apoderado demandante, solicito a la Primera Instancia, en forma oportuna, **analizar previamente la existencia o no de una asamblea objeto de impugnación de actos y decisiones de asamblea**, respecto de la reunión celebrada el 14 de abril de 2020, a la luz de lo establecido en el artículo 52 de la ley 675 de 2001, en coherencia con los artículos 33 y siguientes de la misma normativa, a fin de hacer un juicio de valor -conforme al derecho sustancial- frente a lo demandado mediante el proceso de impugnación de actos y/o decisiones de asamblea, al haberse establecido, en desarrollo del proceso, conforme a la contestación de la demanda e interrogatorio de parte de la demandada, que objetivamente, en el denominado CONJUNTO EL SILENCIO DE LOS BOSQUES, antes CONJUNTO LA NARANJA, el **convocante, señor MAURICIO GONZALEZ, no es administrador definitivo sino provisional, quien convoca a reuniones de carácter informativo**, atendiendo que la propietaria inicial ostenta más del 50% del coeficiente, en donde se vota con la mayoría del coeficiente de propiedad de ésta al no haberse vendido ni construido más del 50% de los bienes que representan el coeficiente total **-aspecto que se pueden precisar en la contestación de la demanda como en el interrogatorio de parte realizado al representante legal del condominio según certificado de existencia y representación-**.

Es claro, tal como se indicó en la demanda y probó, que para la presunta asamblea general ordinaria no presencial, existió previa convocatoria del SR MAURICIO GONZALEZ, quien citó para los fines de dar trámite a lo establecido en el inciso 1º del artículo 39 de la ley 675 de 2001, esto es, entre otras, considerar y aprobar sus cuentas y su presupuesto; reunión en la que, una vez instalada y en desarrollo de la misma, el SR MAURICIO GONZALEZ, atendiendo el quorum mayoritario de su sociedad (INVERSIONES OSM LTDA) que representaba, propietaria inicial, termina votando en clara contravía con los requisitos sustanciales establecidos en la misma ley 675 de 2001 para que exista realmente una asamblea, especialmente cuando el artículo 39 de la ley 675 de 2001, en coherencia con el artículo 52 de la ley 675 de 2001, previó que la reunión de asamblea general ordinaria debe ser citada por "el administrador", lo que es coherente con el hecho de en efecto exista una asamblea donde el propietario inicial sea propietario de menos del 50% y en consecuencia exista un administrador definitivo, respecto del cual, los diferentes propietarios (copropietarios) reunidos realmente en una asamblea autónoma, independiente y libre, frente al administrador convocante, puedan discutir como aprobar las cuentas y presupuestos de aquel, de manera imparcial mas no sujetas a la imposición de quien funge como propietario inicial y/o administrador provisional, como sucedió en la reunión del 14 de abril de 2020; sin que esta aspecto hubiere sido analizado de fondo, por la primera instancia, afin de analizar hasta donde, una reunión en esas condiciones, **puede**

considerarse como una verdadera asamblea general de propietarios cuando existe un administrador provisional con más del 50% del coeficiente, ello a fin de analizar la validez de su convocatoria a la luz de lo establecido en los artículos 33 a 49 de la ley 675 de 2021, con ocasión al trámite del proceso de impugnación de actas, ello en garantía del derecho sustancial.

Al respecto el artículo 39 de la ley 675 de 2001 señala:

ARTÍCULO 39. Reuniones. La Asamblea General 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; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. **La convocatoria la efectuará el administrador**, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario. (negrilla nuestra fuera de texto original).

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.

PARÁGRAFO 1º. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia.

PARÁGRAFO 2º. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes.

Sustancialmente es claro, atendiendo las normativas señaladas, que una asamblea general de propietarios, en los términos de los artículos 33 y siguientes de la ley 675 de 2001, tiene existencia cuando es autónoma, independiente y libre para decidir (artículos 33, 37, 39, 40, 41, 45 y 46), especialmente los temas propios de la asamblea general ordinaria, razón por la cual el artículo 39 de la citada norma establece expresamente que la misma debe ser convocada por "el administrador" no por el administrador provisional, ello por cuanto: **cuando existe un administrador provisional no existe una asamblea general (artículo 52 ibidem).**

A más de lo anterior, está probado:

1- Que la reunión citada por el administrador provisional, como asamblea general ordinaria no presencial, se realizó en plena pandemia COVID -19, cuyo hecho es evidente y por todos conocido, para el 14 de abril de 2020 Colombia entera, como el mundo, se encontraban encerrado sin posibilidad de movimiento, por lo que no fue posible acceder a la información contable soporte de los informes financieros presentados el 7 de abril de 2020 -o sea ocho días antes-, junto con el presupuesto; especialmente cuando el administrador provisional convocante NUNCA indicó que los soportes contables, conforme al reglamento (invocado en la demanda) estaban disponibles a través de los sistemas de virtualidad; a pesar de lo cual la primear instancia consideró:

a- Que por el hecho de que ninguno de los propietarios demandantes solicitó el acceso a la información contable, el administrador provisional convocante cumplió en legal forma con la convocatoria, en relación con la presentación de la información contable como requisito previo establecido por los reglamentos invocados en la demanda, trasladando la carga de la prueba a la parte demandante; a pesar de que, vuelve y se reitera, le correspondía a la parte demandada señalar la forma en que estarían disponibles los soportes contables, ya que ésta se limitó a manifestar que cualquier inquietud se debería informar hasta el día anterior a la reunión, como en efecto se hizo por parte del apoderado general y especial del SR DAVID CASTRO DIAZ.

b- Que, frente a lo anterior, igualmente la primera instancia, pasó por alto lo señalado en la reunión del 14 de abril de 2020, por el contador de la denominada Propiedad Horizontal El Silencio de Los Bosques, cuando advierte que no puede dar respuesta a los interrogantes por no contar con los libros contables; lo que es objetivamente claro atendiendo la restricción, por lo que prudente hubiera sido el que los documentos contables hubieren estado disponibles para conocimiento de todos los propietarios, incluso del contador para poder responder las inquietudes presentadas, tal como consta y se puede verificar no sólo en el acta sino en el audio de la asamblea no presencial; lo que no se cumplió objetivamente ya que en ninguna de las citaciones se informó que los documentos estaban disponibles como la forma de acceder a ellos; siendo carga de la prueba de demostrar tal diligencia del convocante no de los convocados, mediante la manifestación expresa al respecto dadas las circunstancias.

c- No entrega oportuna de la información contable -soportes- tal como se indicó en la demanda, que constituye una violación a la forma de convocar en legal forma, conforme a los reglamentos, además de que los presupuestos para discutir y aprobar tampoco se presentaron con 15 día de antelación, tal como se estableció en el reglamento, ya que estos igualmente se entregaron con los informes financieros, el día 7 de abril de 2020, esto es, 8 días antes, a pesar de lo establecido en el reglamento; la demandada no probó haber presentado los presupuestos en forma anterior al 7 de abril de 2020.

2- Esta igualmente probado, conforme a lo documentación, que el presupuesto presentado para aprobación, en la mencionada reunión, fue allegado por el administrador provisional, el 7 de abril de 2020 junto con los demás informes financieros (balance, perdidas y ganancias), nunca con los 15 días de antelación que establece el reglamento, en la forma señalada en la demanda; a pesar de lo cual se terminó aprobando los mismos con el voto favorable del propietario inicial y mayoritario, representado por el administrador provisional convocante; aspecto que no tuvo en cuenta la primera instancia a pesar de lo señalado en las pretensiones.

3- En desarrollo del interrogatorio de parte, igualmente el representante legal convocante reconoció que el propietario inicial (INVERSIONES OSM LTDA) no paga la totalidad de las expensas comunes sino que cancela sobre un 30%, esto según el reglamento aprobado (escritura 6175 de 2018), pero que sin embargo vota por el 100% de su coeficiente de copropiedad; de donde se advierte que en efecto existe un trato desigual, ya que para los propietarios compradore no se permite la participación de los presuntos morosos que deben cancelar, según el administrador provisional, conforme a sus coeficientes, sobre la totalidad de las expensas comunes, mientras, el propietario inicial paga sobre un 30% del valor de las expensas totales pero vota con el 100% de su coeficiente; aspecto que no tuvo en cuenta la primera instancia considerando legal la reunión convocada y celebrada en esos términos, al considerar, que temas de mora y/o discusión de las cuotas de administración no son de resorte del proceso establecido en el artículo 382 del Código General del Proceso, siendo objetivo que los propietarios morosos, atendiendo los reglamentos y la sentencia de tutela T-633 de 2003, pueden ser excluidos, a pesar de las diferencias que se presentan: el propietario inicial podía participar y votar

con el 100% de su coeficiente a pesar de que se paga por el 30% del de las costas o expensas comunes presupuestadas o aprobadas, pero sin embargo los propietarios compradores y minoritarios no pueden participar, esto a pesar de que no sólo se viola lo establecido en el numeral 2 del artículo 37 de la ley 675 de 2001 (norma de carácter imperativo), sino que además no se tiene en cuenta que objetivamente la exoneración de pago reconocida por la parte demandada claramente viola lo establecido en el PARAGRAFO PRIMERO del artículo 5 de la ley 675 de 2001, además de lo establecido en los mismos reglamentos (escritura 3177 de 2003) sobre la forma de distribuir el pago de las expensas comunes entre todos los coeficientes de la copropiedad -conforme se indicó en la demanda frente a las pretensiones aprobadas al respecto-; siendo claro:

A. Al no pagar el propietario inicial por todo el presupuesto, en los términos establecidos en la ley (artículo 29 de la ley 675 de 2001) y reglamento aplicable (escritura 3177 de 2003), ya que la exoneración de pago invocada por la demandada, no es legal, objetivamente estaría igualmente en las mismas condiciones de los aquí demandantes, en consecuencia no habría habido quorum deliberatorio al no poder participar más del 50% del coeficiente en reunión de primera convocatoria.

B. Con ocasión a lo anterior, lo acontecido en la reunión del 14 de abril de 2020, genera un trato desigual e ilegal, en cuanto no se permite la participación de unos propietarios minoritarios pero si del propietario mayoritario que vota con el 100% de su coeficiente, pero que paga sólo por el 30% del presupuesto de expensas comunes, en clara contravía con lo establecido en la ley 675 de 2001 y en los propios reglamentos válidos (Escritura 3177 de 2003), atendiendo que la exoneración de pago -en favor del propietario inicial y los nuevos compradores- establecida en la escritura 6175 de 2018 no es válida a la luz de lo establecido en PARAGRAFO PRIMERO del artículo 5 de la ley 675 de 2001, especialmente cuando en los reglamentos que se acogieron a la ley 675 de 2001 establecieron que el presupuesto se divide por igual para el pago según los coeficientes.

c. Igualmente, es claro que el artículo 37 inciso segundo es una norma de carácter imperativa, que fue ratificada en la escritura 3177 (artículo 13 derechos y obligaciones de los copropietarios); norma que es expresa, clara e imperativa, tal como lo ha indicado la doctrina:

“ARTÍCULO 37. Integración y alcance de sus decisiones. La asamblea general 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.

Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-522 de 2002 bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia.

Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia” (Texto en negrilla nuestro).

d. Como consecuencia de lo anterior, el impedir el voto de todos los propietarios del CONDOMINIO EL SILENCIO DE LOS BOSQUES, a la luz de lo establecido en el inciso segundo del artículo 37 de la ley 675 de 2001, en concordancia con lo establecido en la escritura 3177 de 2003, desde la misma convocatoria, es ilegal, constituyendo una violación a una norma imperativa -como es el inciso segundo del artículo 37 citado-, especialmente cuando se hace un trato discriminatorio como el señalado anteriormente.

4- En la convocatoria realizada para la mencionada reunión, a celebrarse el 14 de abril de 2020, conforme a lo señalado en los hechos de la demanda, se convocó y desarrollo en contravía de lo establecido en el PARAGRAFO PRIMERO del inciso segundo del artículo 39 de la ley 675 de 2001 , ya que tratándose una asamblea general de propietarios no presencial se fijó un tema de varios no previsto, sujeto a definición de la asamblea, a pesar de lo establecido en la misma norma: "Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrá tomar decisiones sobre temas no previstos en este.."; aspecto que en ese momento no fue normatizado por ningún decreto legislativo.

5- Finalmente, la primera instancia, tampoco analizó de fondo el hecho de que en la reunión de asamblea no se cumplió con lo establecido en los artículos 42 y 44 de la ley 675 de 2001, en cuanto se presentaron fallas que limitaron el que se pudiera deliberar y decidir en una comunicación simultánea como sucesiva, por lo que en varios momentos el apoderado de los lotes 1 y 2 no pudo participar, fuera de otro de los propietarios (lote 21), tal como se puede verificar en el audio de la asamblea.

Al respecto el artículo 44 de la ley 675 de 2001 es expreso:

"ARTÍCULO 44. Decisiones en reuniones no presenciales. En los casos a que se refieren los artículos 42 y 43 precedentes, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto en el artículo anterior. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia.

Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo."

SENTENCIA OBJETO DE APELACIÓN

La DRA ANA CONSTANCIA ZAMBANO GONZALEZ, en condición de JUEZA CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLETEA, procede a declarar la no procedencia de la pretensiones de la demanda, en relación con su convocatoria y desarrollo, en los términos de la ley 675 de 2001, en concordancia con los reglamentos de la PROPIEDAD HORIZONTAL demandada, declarando probadas las excepciones de mérito, al considerar que a la luz de lo establecido en los artículos 33 a 49 de la ley 675 de 2001, la convocatoria como celebración de la asamblea general de propietarios fue legal, cumpliendo con los requisitos formales como legales establecidos no sólo en la ley sino en los reglamentos al considerar, entre otros:

1- Que la asamblea general ordinaria no presencial, celebrada el 14 de abril de 2020 -en plena cuarentena- se había no sólo convocado en legal forma al haberse realizado en la fecha permitida,

conforme no sólo a la escritura 3340 de 1990 sino igualmente a la escritura 6650 de 1997, lo que objetivamente, conforme al artículo 39 de la ley 675 de 2001, la hacía válida poderse celebrar dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento del ejercicio, lo anteriormente ampliado por las normas (decretos legislativos con ocasión al COVID -1), por lo que la reunión de propietarios convocada el 24 de marzo de 2020, para celebrarse el 14 de abril, en cuanto a su fecha fue debidamente convocada.

2- Que igualmente, la convocatoria fue legal atendiendo que en efecto se cumplió con los reglamentos, a pesar de lo señalado en los hechos y las pretensiones de la demanda, al considerarse:

a- Que no se probó por la PARTE DEMANDANTE que los libros contables no hubieran estado a disposición en los términos del reglamento (numeral i del artículo vigésimo tercero de la escritura 3340 de 1990), previo a la convocatoria, ya que incluso los demandantes en sus interrogatorios reconocieron que jamás solicitaron acceder a la mencionada información contable ni ello se deduce del escrito presentado por el apoderado del SR DAVI CASTRO DIAZ, en memorial presentado el día anterior.

b- Que en materia del presupuesto presentado este fue allegado.

c- Que en materia de la no participación de los morosos, conforme a la convocatoria y desarrollo de la asamblea, este aspecto es legal ya que si bien mediante la escritura 3177 de 2003 la propiedad horizontal se acogió a la ley 675 de 2001, es claro que en la citada escrituras como en las diferentes escrituras de reforma del reglamento, se precisó que la escritura 3044 de 1990 sería aplicable en todo aquello que no les fuera contrario -entre otras el numeral G del artículo 23; pero además que existe jurisprudencia al respecto de muchos años, como es la sentencia T-633 de 2003 de la CORTE CONSTITUCIONAL, en la que se resolvió, en su momento, el que los reglamentos pueden establecer la posibilidad de participar o no de los propietarios morosos a pesar de lo establecido expresamente en el inciso segundo del artículo 32 de la ley 675 de 2001 invocado en la demanda.

d- Que tampoco se evidenció vulneración de las normativas procesales, frente a los hechos y pretensiones demandadas, al considerar que la asamblea general ordinaria no presencial se convocó, no sólo en el término sino en legal forma, atendiendo lo establecido en el artículo 39 de la ley 675 de 2001, ya que se convocó a todos los propietarios vía correo electrónico, sin que la PARTE DEMANDANTE hubiere probado lo contrario, ya que incluso ésta reconoció haber sido citada por esa vía, según citación al respecto de fecha 24 de marzo de 2020; pero que además la asamblea se realizó en cumplimiento de las condiciones normativas de orden legal establecidas al efecto, entre otros los establecidos en el artículo 42, 43 y 44 de la ley 675 de 2001 -en lo que corresponde a asambleas no presenciales-.

e- Que en relación con los demás aspectos (la aprobación del presupuesto en condiciones de desigualdad ya que el propietario mayoritario que representa el administrador y representante legal y que no paga por la totalidad de las expensas comunes; la existencia de un conflicto de intereses o de ilegalidad en cuanto quien convocó fue quien voto por sus propios informes de contabilidad y presupuesto) no son de resorte de la demanda de impugnación de actas atendiendo lo establecido en el artículo 49 de la ley 675 de 2001, en concordancia con la diferentes normativas relacionadas con la convocatoria y desarrollo de las asambleas (artículo 39 a 47 de la ley 675 de 2001), ya que conforme a la ley como a la jurisprudencia, en los procesos de impugnación, solamente se analizan el cumplimiento de los requisitos legales de ley o del reglamento, frente a los hechos y pretensiones demandadas.

Sentencia en la que sustancialmente **se consideró la existencia de una asamblea general de copropietarios**, al haberse realizado, por la Primera Instancia, un juicio de valor de la reunión celebrada el 14 de abril de 2020, en lo que correspondía a la procedencia de su convocatoria, desarrollo y decisiones allí tomadas, con la participación de su propietario inicial y mayoritario (INVERSIONES OSM LTDA) representado por el ADMINISTRADOR PROVISIONAL CONVOCANTE, no

sólo frente a lo demandado, **sino a pesar de lo reconocido por la PARTE DEMANDADA, al momento de contestar la demanda y celebrarse interrogatorio de parte, de que en el denominado CONDOMINIO EL SILENCIO DE LOS BOSQUES existe es una administración provisional NO UN ADMINISTRADOR, ya que el propietario inicial no ha vendido más del 51% de las unidades privadas que conforman la propiedad horizontal, y que, en consecuencia no se cumple con la normatividad, por lo cual se desarrollan son reuniones de carácter informativo.**

Fallo judicial en el que no se analizó una evidente, lógica y coherente inquietud jurídica planteada por suscrito apoderado, a raíz de lo confesado por la PARTE DEMANDADA, en cuanto:

¿Hasta donde se puede analizar la validez o no de algo que no existe por no cumplir con los requisitos legales para ello conforme a lo establecido en el artículo 52 de la ley 675 de 2001?

Lo que debía no sólo verificarse, revisarse sino aplicarse por la primera instancia, en garantía del derecho sustancial, a la realidad de la propiedad horizontal demandada, en coherencia con lo establecido en los artículos 33 y siguientes de la misma norma, que la misma primera instancia considera debe ser objeto de análisis en un proceso de impugnación de actos y decisiones de asamblea, esto es, a:

- La existencia de una asamblea general de copropietarios autónoma, libre e independiente del administrador que los convoca -artículo 39-; téngase en cuenta que el artículo 39 de la norma habla que el que convoca a una asamblea general ordinaria, para discutir los temas propias de esa reunión, que conlleva entre otros, los análisis financieros como la elección de administrador y demás dignatarios, la hace el administrador no el administrador provisional.
- La inexistencia de asamblea general ordinaria de copropietarios cuando existe una administrador provisional, en cuanto no existe una asamblea con más del 50% del coeficiente independiente del propietario inicial.

ASPECTOS SINGURALES LA SUSTENTACION CON FUNDAMENTO EN LOS ASPECTOS GENERALES CITADOS ANTERIORMENTE

Frente a lo anterior se procedió a interponer **RECURSO DE APELACION** contra la totalidad de la sentencia de primera instancia proferida y leída hasta ese momento, con fundamento en los siguientes reparos:

I. DE LA EXISTENCIA O NO DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS PREVIO EL ANALISIS DE SU VALIDEZ FRENTE A LA IMPUGNACION DE LOS ACTOS Y DECISIONES:

Atendiendo lo señalado anteriormente en la presente sustentación, se considera:

1- Que la primera instancia, dentro de un juicio de valor, considera legal una reunión de copropietarios que fue convocada por su administrador provisional **-esto es, donde no existe un administrador ni una asamblea de propietarios a la luz de lo establecido en el artículo 52 de la ley 675 de 2001-**; sin haberse garantizado, en plena cuarentena nacional por COVID 19 -hecho notorio-, el acceso material a la información contable -conforme a los requisitos del reglamento de propiedad horizontal vigente ((numeral i del artículo vigésimo tercero de la escritura 3340 de 1990)- y

sin allegar con la antelación reglamentaria el presupuesto, con la convocatoria, en clara contravía con el reglamento, ya que este se allego hasta el día 6 de abril de 2021, esto es, no antes de los 15 días y con la convocatoria como lo previó la escritura 3177 de 2002 (artículo dieciséis numeral a) inciso tercero de la Escritura 3177 de 2002 del 12 de noviembre de 2003 de la notaria 25 "Revisado el anteproyecto por el Consejo de Administración y realizadas las modificaciones a que hubiere lugar, es enviará copia del proyecto a cada uno de los propietarios, por lo menos con 15 días hábiles de antelación a la fecha en que se debe reunir la asamblea de propietarios, junto con la convocatoria"; aspecto que fue señalado en las pretensiones de la demanda con ocasión a los hechos del incumplimiento de los reglamentos frente a la convocatoria indebida; con lo cual:

a- Se desconoce la prevalencia del derecho sustancial legal que previó la ley 675 de 2001 en materia de la existencia como desarrollo de las asambleas generales a partir de que el propietario inicial ya no es propietario de más del 51%, ello para que en efecto se pueda dar aplicación a lo establecido en los artículo 33 y siguientes de la ley 675 de 2001; el hecho de que ello no este regulado entre los artículos 33 a 49 de la ley 675 de 2001 no es impedimento para que no se tenga en cuenta para el análisis de la existencia o no de una asamblea con efectos propios en el análisis de validez, como en garantía de la prevalencia del derecho sustancial: ¿Puede un Juez de la República hacer una análisis de validez de una convocatoria y desarrollo de una reunión en la que no cumple el requisito sustancial para la existencia de una asamblea de copropietarios en la que se deben desarrollar las funciones expresamente establecidas en la ley como en los reglamentos? ¿Puede ser desconocido lo anterior a la luz de lo establecido en el artículo 49 de la ley 675 de 2001, en coherencia con los artículos 39 y siguientes de la misma normativa?.

b- Se desconoce el principio de deliberación y determinación, consagrados en los artículos 45 como 46 de la ley 675 de 2001, en cuanto el propietario inicial – quien actúa a través de su administrador provisional y representante legal- convoca para deliberar básicamente consigo mismo de sus propias actuaciones, en contravía de lo establecido expresamente en el artículo 39 de la ley 675 de 2001; téngase en cuenta que la citada norma debe ser analizada en forma coherente, por lo que las normativas respectivas no pueden ser interpretadas independientemente sino en todo su contexto legal, en donde es claro que cuando el propietario inicial deja de tener más del 51% del coeficiente surge realmente la asamblea general de propietarios que en forma libre y autónoma no sólo delibera como decide sino desarrolla las actuaciones propias establecidas al respecto, como son, entre otras, elegir ADMINISTRADOR, elegir CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, definir un presupuesto y votar por él de manera autónoma, aprobar o improbar las cuentas y demás información contable del administrador, etc. Aspectos que no fueron tenidos en cuenta por el Juzgado Civil del Circuito de Villeta al momento de proferirse la primera instancia, previo el análisis de legalidad de la convocatoria como asamblea demandada.

c- De acuerdo al recaudo probatorio INVERSIONES OSM LTDA, quien es el propietario inicial y se encuentra representada legalmente por el SR MAURICIO GONZALEZ, quien actúan como administrador provisional, objetivamente en la reunión del 14 de abril de 2020 deliberó, actuó y decidió con más del 50% del coeficiente de copropiedad, haciendo exigibles la totalidad de sus coeficientes a pesar de que no pague por la totalidad de los gastos en ese mismo carácter, ello a pesar de lo establecido en los reglamentos válidos en consonancia con las normas de orden público establecida al respecto (artículo 25 y 29 de la ley 675 de 2001) en coherencia con los reglamentos en cuanto a la aplicación de los coeficientes no sólo para deliberación sino pago de las expensas comunes.

2- De acuerdo con lo señalado anteriormente, a pesar de lo planteado por la parte demandante, dentro de los alegatos de conclusión, la primera instancia parte de la existencia de una asamblea de propietarios, y, en consecuencia la considera válida, frente a lo impugnado, en cuanto a su convocatoria como desarrollo, a pesar de que la Parte Demandada, a través de su representante legal, como en la contestación de la demanda, reconocen que no existe una administración definitiva sino una administración provisional, con lo cual no podría haber existido un asamblea general de propietarios, especialmente cuando no existía un administrador para convocar la misma, tal como se indica inicialmente en lo aspectos generales de la presente sustentación.

3- Con fundamento en lo anterior, sustancialmente se desconoce lo establecido en el artículo 52 de la ley 675 de 2001, en concordancia con los artículos 33 y siguientes de la misma norma, frente a lo establecido en el artículo 382 del Código General del Proceso; en cuanto no se puede declarar válido algo que no existe jurídicamente, si existe un administrador provisional no puede existir una asamblea general de propietarios, y en consecuencia, la misma no podía haberse convocado ni desarrollado por inexistente.

4- Igualmente, una reunión citada por el administrador provisional, como un asamblea general ordinaria, además de inexistente, iría en contravía del mismo artículo 39 de la ley 675 de 2001, ya que la misma no es citada por un administrador definitivo para que una asamblea legalmente constituida sea quien revise, entre otras, las cuentas y las apruebe, junto con los presupuestos, además de analizar con toda autonomía, independencia y libertad la situación de la propiedad horizontal, la función del administrador como procede a elegir dignatarios en esa misma calidad.

II. DE LA VIOLACIÓN NORMATIVA DE LA CONVOCATORIA Y EL DESARROLLO DE LA ASAMBLEA, SEGÚN EL REGLAMENTO Y LA LEY, EN CASO DE CONSIDERARSE QUE EXISTE REALMENTE UNA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS:

Como se indicó en forma precedente, dentro del análisis general de los hechos y las normas:

a. En cuanto a la convocatoria:

1. Se desconoce sustancialmente lo establecido en el reglamento en cuanto al deber de disposición de los libros contables soporte de los informe presentados en cuanto establece la carga de probar ello en los demandantes, bajo el criterio que estos NUNCA allegaron prueba de haber solicitado acceso a los mismos así como frente al hecho de que estos reconocieron en sus interrogatorios (SR BERNARD HARRIS y ESPERANZA MORENO) nunca haberlo realizado o que el representante legal no los pidió en su petición de información - a pesar de que de ésta se deduzca la necesidad de conocer la información contable-, vulnerándose el principio sustancial de la carga de la prueba consagrado en el inciso 3 del artículo 1604 del Código Civil[3], en cuanto a la PROPIEDAD HORIZONTAL le correspondía probar que en efecto cumplió con ese deber habiendo señalado **-atendiendo que fue el administrador provisional convocante el que asumió realizar la reunión convocada con las limitaciones de encierro existentes y por ende el no acceso material al lugar donde se ubicaba la administración en la que se encontrarían los libros como documentos contables requeridos para verificar la documentación contable y financiera soporte de los informes-** que la información

contable consagrada en el numeral i estaba disponible, informando ello expresamente en la convocatoria y/o demás aspectos, así como la forma de consultar la misma -mediante un link, mediante archivo de ingreso, cual el procedimiento para la misma-, obsérvese que ello jamás se indicó ni en la convocatoria del 24 de marzo de 2020 ni en la comunicación allegada, en la que se presentó los informes financieros, el día 6 de abril de 2020; en donde se limitó que antes del día anterior a la fecha de la reunión se recibirían observaciones al respecto. **Igualmente, a este respecto, la primera instancia omite tener en cuenta que en desarrollo de la asamblea general del 14 de abril de 2020 el contador manifestó no contar con la documentación contable para poder responder las diferentes inquietudes presentadas.**

2. **Desde el punto de vista sustancial como probatorio se define el cumplimiento de la disponibilidad de los documentos contables por el hecho de que estos no fueron solicitados por los demandantes, cuando en la convocatoria no se indicó nada al respecto por parte del administrador provisional convocante, a quien correspondía, dadas las circunstancias no sólo allegar la información financiera sino informar la disponibilidad de la información contable y que los soportes de la misma se encontraban a disposición y podían ser consultados por los diferentes propietarios, en los términos del reglamento, lo cual no fue informado y en consecuencia la Propiedad Horizontal no acreditó tal aspecto; siendo no sólo contradictoria sino ilegal la interpretación que concluye la primera instancia de que como no se solicitaron los libros contables por los propietarios demandantes éstos en todo casos estaban provisto por la administración provisional convocante, así no lo hubiere señalado en las diferentes comunicaciones ni probado que en efecto informó de tal aspecto; téngase en cuenta que, objetivamente, el administrador provisional convocante fue quien asumió realizar una reunión con las limitaciones propias de la PANDEMIA COVID 19 y CUARENTENA GENERAL.**

3. **Es claro, desde el punto sustancial, que la carga de probar que los libros y demás documentos contables estuvieron disponibles, frente a las limitaciones de la cuarentena, correspondía a la administración provisional que convocó, ello mediante comunicaciones en las que se hubiere dado suficiente claridad al respecto y no deducir lo contrario por lo que hicieron o dejaron de hacer los propietarios demandantes.**

4. **Como consecuencia de lo anterior, se considera que violó los reglamentos, en cuanto a la convocatoria, ya que la administración provisional convocante no dio cumplimiento a lo establecido en el reglamento para la celebración de la asamblea, como era garantizar la disposición la información contable soporte -de los informes**

presentados- en la forma establecida en el reglamento, puesto que ello no se precisó en una convocatoria en que se citaba a asamblea general ordinaria de propietarios no presencial, en donde era imposible el que los propietarios pudieran hacerse presentes a la oficina de la administración para poder revisar los libros contables soporte en medio de una cuarentena nacional; especialmente cuando no se informó nada sobre la forma en que se podían acceder a ellos; el mismo contador, en desarrollo de la reunión impugnada afirmó no contar con la información contable para poder aclarar las dudas, lo cual era lógico si se tiene en cuenta que todas las personas, sin excepción, estábamos sujetos a la cuarentena -salvo casos especiales que no eran aplicables para la propiedad horizontal demandada-.

b. En cuanto a la presentación y aprobación de los presupuestos del año 2020:

1. La primera instancia, frente a la convocatoria y aprobación del presupuesto (año 2020), en lo que corresponde al hecho de que objetivamente no se dio cumplimiento a los reglamentos en cuanto a su presentación oportuna, con la convocatoria, esto es, 15 días, como su aprobación en los términos de establecidos igualmente en el artículo 16 de la escritura 3177 de 2003; no consideró ilegal dichas omisiones a pesar de que son evidentes atendiendo que: **el presupuesto a aprobar no se allegó con la convocatoria sino que se allegó con los estados financieros el día 6 de febrero de 2020, esto es, ocho (8) días antelación para la celebración de la asamblea general ordinaria no presencial citada; con lo que de suyo evidencia que no se cumplió con un requisito del reglamento para el desarrollo de la asamblea general ordinaria en relación con la aprobación del presupuesto del año.**

2. **Igualmente, en materia de presupuesto, se establece que éste no se aprobó en los términos allí señalados en cuanto a su pago frente a todos los propietarios, atendiendo que la misma demandante, a través del SR MAURICIO GONZALEZ, reconoció que no paga sino por el 30% de los gastos a pesar de que vota por el 100% de su coeficiente bajo una supuesta cláusula del reglamento (escritura 6175 de 2018) que exonera de pago al propietario inicial; con lo cual se corrobora una decisión en contravía de la ley 675 de 2001, conforme a lo establecido en el PARAGRAFO PRIMERO del artículo 5, en concordancia con los artículos 25, 29 y 30 de la misma norma, además de lo establecido expresamente en el reglamento: artículo 16 de la escritura 3177 de 2013 -hoy vigente- lo relacionado con la "ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO", señalando, expresamente, entre otras: "La diferencia entre las partidas enunciadas como ingresos y el monto de los gastos se dividirán entre los copropietarios en proporción a los porcentajes de participación indicados en la Tabla I de coeficientes".**

3. **Frente a lo anterior se debe tener en cuenta que el PARAGRAFO PRIMERO del Artículo 5 de la ley 675 de 2001 es expreso:**

"PARÁGRAFO 1º. En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas."

4. A la luz de lo establecido en los artículos 25 y 29, en coherencia con lo establecido en la citada cláusula del reglamento, es deber todos los propietarios cancelar las expensas comunes según sus coeficientes, y cualquier exoneración, al respecto, se tendrá por no escrita.

5. Frente a lo anterior, es ilegal el que el propietario inicial, tal como aconteció en la reunión objeto de impugnación, participa con el voto del 100% de su coeficiente a pesar de que no pague por la totalidad de los expensas comunes, pero sin embargo exija el pago para permitir la participación, con voz y voto, de los otros propietarios que cancelan en los términos de los reglamentos anteriores al no estar de acuerdo con el pago sobre el 70% que debe ser distribuido entre todos los propietarios y no sólo en los propietarios minoritarios.

6. Ilegalidad que se hace más evidente cuando es propietario inicial, que tiene la mayoría de votos, presentando su presupuesto termina votando por el mismo, con el 100% de sus coeficientes a pesar de no pagar sino por un 30% de las expensas comunes, lo que no sólo hace ilegal la votación sino igualmente la decisión, en cuanto se dispone exonerar de un pago legal a quien está en obligación legal de pagar independientemente de los reglamentos, ello atendiendo lo establecido en el PARAGRAFO PRIMERO del artículo 5 como en los artículos 25 y 29 de la ley 675 de 2001, que son normas imperativas, especialmente cuando el condominio se acogió a la ley 675 de 2001 según escritura 3177 de 2003.

C. EN CUANTO A LA EXONERACIÓN DE LOS PROPIETARIOS MOROSOS:

1- La primera instancia considera que es legal el que se niegue el derecho al voto a los propietarios minoritarios que presuntamente no pagan y están en mora según certifica el administrador provisional convocante, a pesar de que ese propietario inicial no paga sino por el 30% de los gastos, pero vota con el 100% de sus coeficiente, tal como lo reconoció la demandada, en interrogatorio de parte; y que en consecuencia esos aspectos no son competencia del proceso e impugnación de actas; además de que la prohibición de la participación de los propietarios moratorios está en los reglamentos y no contraviene la ley 675 de 2001 invocada atendiendo, frente a lo cual:

a- En materia de la vigencia del numeral G del artículo 26 de la escritura 3044 de 1990, como el hecho de que no existe vulneración al inciso segundo del artículo 37 de la ley 675 de 2001, se considera que la interpretación de la Primera Instancia no es legal, además que desconoce el principio de igualdad como de equidad, en cuanto si ese propietario mayoritario que no pago termina haciendo quorum pero además votando por sus propias actuaciones, a pesar de ser sustancialmente moroso al no pagar los gatos en consonancia con lo establecido en la ley al ser inaplicable reglamentos de exoneración.

b- Es claro que el inciso 2 del artículo 37 de la ley 675 señalado anteriormente, corresponde a una norma imperativa en la ley 675 de 2001, que objetivamente tuvo trámite fundamentado en el Congreso de la República, en donde finalmente se dispuso quitar la prohibición de participación da los morosos que inicialmente se había señalado en el proyecto aprobado en el Senado, por lo que cuando pasó a la Cámara, la normativa quedó expresa como actualmente se encuentra. Al respecto la doctrina señala:

“Se pregunta con frecuencia si frente al texto de la ley es factible legalmente a través de norma estatutaria que se le impida al deudor moroso la participación integral en la asamblea general o su elección como miembro del Consejo de Administración. Para captar bien el sentido de la ley en esta materia se necesita como guiar de lado del elemento histórico. Inicialmente en el proyecto de ley presentado por el Gobierno Nacional al Congreso de la República se afirmaba que mientras subsistiera el incumplimiento en el pago de expensas se le suspende al propietario el derecho de deliberar y votar en la asamblea general. Ni siquiera podía arrimarse por allí, como dice el argot común. Cuando el proyecto llegó al Senado de la República se mantuvo el mismo criterio con el agregado de permitirle la deliberación y el voto solo en decisiones que requieran de mayoría calificada. En otros términos, usted es indispensable en la asamblea mientras nosotros lo necesitemos. Si la decisión exige quorum calificado bienvenido a la reunión, sino alejese de ella. Una vez el proyecto llegó a la Cámara de Representantes, en esta corporación se asumió la tesis de no prohibir legalmente la participación y derecho de votar del deudor moroso en la asamblea general” (Página 489 PROPIEDAD HORIZONTAL LUIS GUILLERMO VELASQUES JARMAMILLO EDITORIAL PUBLICACIONES COMLIBROS edición 2021);

c- Sin embargo, en materia del inciso 2º del artículo 37 de la ley 675 de 2001, si bien existe la sentencia de Tutela 633 de 2003 de la CORTE CONSTITUCIONAL invocada por la Primera Instancia, tal argumento se considera necesario debe ser revisado para el caso en concreto como frente a la normativa vigente, en lo que corresponde a su carácter imperativo como al origen legal de aquella normativa, frente al hecho que estos aspectos jamás fueron analizados en su momento en aquella citada tutela, siendo necesario el que se hagan las revisiones como análisis del caso, tal como ha venido señalado reconocidos doctrinantes sobre el tema; ya que es común que la jurisprudencia reitera la mencionada tutela sin hacer un análisis del contexto de la misma, de que las tutelas unificadas allí señaladas se refieren a tutelas de hechos acontecidos en vigencia de la Decreto 1365 de 1986 -que expresamente facultaba la limitación de los propietarios morosos en las asambleas-. Al respecto reitero: con fundamento en la escritura 3177, en consecuencia a lo establecido en el inciso segundo del artículo 37, que establece expresamente: “Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado.”, en donde la intención del legislador fue la que los propietarios morosos pudieran participar con voz y voto teniendo otras consecuencias: la publicación como morosos, los intereses moratorios, etc.; Al respecto la doctrina reconocida ha señalado, después de hacer un análisis histórico del citado inciso, del que se establece que la voluntad del legislador fue la de no limitar la participación de los propietarios morosos, no solo por que no existen normas sancionatorias imperativas al respecto a diferencia de lo establecido en materia de ejecución e intereses moratorios (artículos 48 y 30), la publicación como moroso (artículo 30 inciso 2º) y en la convocatoria (Parágrafo 1 artículo 39): “Un segundo argumento se puede deducir del artículo 37 de la ley 675 de 2001 al no permitir en norma de orden público la exclusión de ningún propietario en la asamblea general. Afirma este texto en su inciso 2º lo siguiente: “Todos los propietarios (bastardilla nuestra) de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella.” (Página 491 PROPIEDAD HORIZONTAL LUIS GUILLERMO VELASQUES JARMAMILLO EDITORIAL PUBLICACIONES COMLIBROS edición 2021); autor quien igualmente observa la imprecisión de la CORTE CONSTITUCIONAL que en su momento originó la T-633 de 2002[4], aplicable a casos concretos, de la que se dedujo la posibilidad de que se pudiera limitar la participación de los morosos en los reglamentos para el caso concreto allí analizado, advirtiendo el auto, el error, es que EN LA SENTENCIA DE TUTELA tuvo como soporte fallos de tutela anteriores a la vigencia de la ley 675 de 2001, en donde estaba vigente el Decreto 1365 de 1987 que si facultaba diferentes limitaciones al moroso (artículo 27 ordinal j), sin embargo la ley 675 de 2001 fijo aspectos totalmente contrarios.

d- Finalmente, en clara contravía con la ley 675 de 2001, el propietario inicial, a través de su administrador provisional, no sólo convalida sus actuaciones financieras sino que las aprueba, esto en contravía de la misma norma sustancial anteriormente señalada, en especial cuando se actúa con una mayoría que hace inexistente la asamblea, pero que además es totalmente contraria a la ley, inequitativa y desigual.

D. EN RELACION CON EL DESARROLLO SIMULTANEO DE LA REUNION A LA LUZ DE LO ESTABLECIDO EN LOS ARTÍCULOS 42 Y 44 DE LA LEY 675 DE 2001 ASÍ COMO RESPECTO DE LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 39:

Finalmente, la primera instancia, no tuvo en cuenta la fallas que presentó la asamblea en materia de comunicación que no garantizaron la permanencia, tal como se indicó inicialmente en los análisis generales, ni el hecho de que la convocatoria no cumplió con requisitos de ley propios de una asamblea no presencial como fue el figurar varios sin previa definición (artículo 39 Parágrafo 1) a pesar de lo señalado en las pretensiones y los hechos.

A. En la convocatoria realizada para la mencionada reunión, a celebrarse el 14 de abril de 2020, conforme a lo señalado en los hechos de la demanda, se convocó y desarrollo en contravía de lo establecido en el PARAGRAFO PRIMERO del inciso segundo del artículo 39 de la ley 675 de 2001 , ya que tratándose una asamblea general de propietarios no presencial se fijó un tema de varios no previsto, sujeto a definición de la asamblea, a pesar de lo establecido en la misma norma: "Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrá tomar decisiones sobre temas no previstos en este.."; aspecto que en ese momento no fue normatizado por ningún decreto legislativo.

B. La primera instancia, tampoco analizó de fondo el hecho de que en la reunión de asamblea no se cumplió con lo establecido en los artículos 42 y 44 de la ley 675 de 2001, en cuanto se presentaron fallas que limitaron el que se pudiera deliberar y decidir en una comunicación simultánea como sucesiva, por lo que en varios momentos el apoderado de los lotes 1 y 2 no pudo participar, fuera de otro de los propietarios (lote 21), tal como se puede verificar en el audio de la asamblea.

Al respecto el artículo 44 de la ley 675 de 2001 es expreso:

"ARTÍCULO 44. Decisiones en reuniones no presenciales. En los casos a que se refieren los artículos 42 y 43 precedentes, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto en el artículo anterior. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia.

Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo."

Atentamente,

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA.

c.c. 79.511.093 de Bogotá.

T.P. 77.358 del C.S. de la J

[1] ARTÍCULO 49. **Impugnación de decisiones.** El administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal.

Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia.

Inciso derogado por el literal c), art. 626, Ley 1564 de 2012. La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

PARÁGRAFO. Exceptúanse de la disposición contenida en el presente artículo, las decisiones de la asamblea general, por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que se regirán por lo dispuesto en el Capítulo Segundo, del Título II de la presente ley.

[2] ARTÍCULO 50. Naturaleza del administrador. La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia.

Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO 1º. Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del consejo de administración o, cuando este no exista, el presidente de la asamblea general.

PARÁGRAFO 2º. En los casos de conjuntos residenciales, y edificios y conjuntos de uso mixto y comercial, quien ejerza la administración directamente, o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, que se demostrará en los términos del reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

PARÁGRAFO 3º. El Gobierno Nacional podrá disponer la constitución de pólizas que garanticen el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los administradores de edificios o conjuntos de uso comercial, mixto o residencial. En todo caso, el monto máximo asegurable será equivalente al presupuesto de gastos del edificio o conjunto para el año en que se realiza la respectiva designación.

ARTÍCULO 51. Funciones del administrador. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes: 1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros. 2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto. 3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio o conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere. 4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal. 5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto.

6. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal. 7. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal. 8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna. 9. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica. 10. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija. 11. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia. 12. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas. 13. Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración del edificio o conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular. 14. Las demás funciones previstas en la presente ley en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios. PARÁGRAFO. Cuando el administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación del edificio o conjunto.

ARTÍCULO 52. **Administración provisional.** Mientras el órgano competente no elija al administrador del edificio o conjunto, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión.

No obstante lo indicado en este artículo, una vez se haya construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional.

Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios del edificio o conjunto, para que la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo. (resaltado en negrilla nuestro)

[3] Artículo 1604. Responsabilidad del deudor

El deudor no es responsable sino de la culpa lata en los contratos que por su naturaleza solo son útiles al acreedor; es responsable de la leve en los contratos que se hacen para beneficio recíproco de las partes; y de la levísima en los contratos en que el deudor es el único que reporta beneficio.

El deudor no es responsable del caso fortuito, a menos que se haya constituido en mora (siendo el caso fortuito de aquellos que no hubieran dañado a la cosa debida, si hubiese sido entregado al acreedor), o que el caso fortuito haya sobrevenido por su culpa.

La prueba de la diligencia o cuidado incumbe al que ha debido emplearlo; la prueba del caso fortuito al que lo alega.

Todo lo cual, sin embargo, se entiende sin perjuicio de las disposiciones especiales de las leyes, y de las estipulaciones expresas de las partes.

[4] "Varios cuestionamientos se le pueden hacer a esta afirmación: 1°. Carece de argumentación, o sea es un error por decir: 2° Desconoce el mandato expreso del artículo 37 de la Ley 675 de 2001 al

predicar que TODO propietario tiene derecho de participar en la asamblea general y votar en ella; 3°. La confrontación de un hecho como el descrito con la legalidad sólo corresponde valorarlo al juez ordinario por el procedimiento establecido por la ley que es el verbal sumario; 49. Admito que un reglamento pueda establecer sanciones diferentes a las contempladas por la ley; 5° En la formación de la Ley 675 de 2001 (elemento histórico) el asunto se trató expresamente en el Congreso y se optó por no incluir la

sanción a pesar de que uno de los textos propuestos con anterioridad...”

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.