

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ
SALA CIVIL**

Proceso verbal instaurado por Parquaderos YA SAS contra el Centro Comercial El Lago P.H. Rad. No. 11001310302920190029201

Bogotá D.C., nueve (9) de marzo de dos mil veintiuno (2021).

Proyecto discutido y aprobado según acta del cuatro (4) de marzo de dos mil veintiuno (2021).

Procede la Sala a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia de fecha nueve (9) de julio de dos mil veinte (2020), proferida por la Juez 29° Civil del Circuito de Bogotá D.C.

I. ANTECEDENTES

1.1. Pretensiones:

Que se declare la ineficacia de las decisiones adoptadas en la Asamblea de copropietarios del **Centro Comercial El Lago-Unilago P.H.**, consignadas en el Acta No. 055 del 13 de marzo de 2019, por no haberse cumplido el término establecido para la convocatoria.

Se declare, subsidiariamente, la nulidad de las decisiones tomadas en la asamblea de copropietarios del **Centro Comercial El**

Lago- Unilago P.H. de 13 de marzo de 2019, por falta de configuración del quorum necesario para llevar a cabo la reunión y la toma de decisiones en el desarrollo de la asamblea.

En subsidio de lo anterior, la inexistencia de las decisiones adoptadas en la asamblea de copropietarios del **Centro Comercial El Lago- Unilago P.H.** de 13 de marzo de 2019, *“por el desconocimiento de las solemnidades exigidas según la Ley y el reglamento de propiedad horizontal”*.

1.1. Fundamentos fácticos:

El Centro Comercial El Lago-Unilago P.H. adecuó su reglamento de propiedad horizontal bajo las disposiciones de la Ley 675 del 2001, a través de la escritura pública número 2705 del 4 de octubre del año 2002, otorgada en la Notaría 33 del Circulo de Bogotá.

Parqueaderos YA SAS, es propietaria del sótano de la propiedad horizontal, el cual es explotado comercialmente como parqueaderos de servicio público, los cuales tienen una administración independiente, establecida en el reglamento de propiedad horizontal *“por lo cual no los cobijan los coeficientes de copropiedad para el cobro de los gastos de administración del edificio”*.

Señaló que, según el reglamento de la copropiedad en concordancia con la Ley 675 de 2001, las convocatorias a las asambleas de copropietarios deben hacerse con quince días calendario de anticipación, previsión que no se satisfizo en el presente caso, pues el acto publicitario fue remitido con nueve días

de anticipación, el 4 de marzo de 2019, refiriendo la fecha de realización de la sesión asamblearia el día 13 de ese mismo mes y año.

Hizo mención, que según el artículo 47 de la Ley 675 de 2001, las actas de asamblea deben incluir el nombre y la calidad de los asistentes para determinar el quorum que permita la reunión, requisito que se omitió incluir en el acta número 55, desconociéndose quiénes configuraron el quorum deliberativo y si contaban con el porcentaje suficiente.

Al amparo de las disposiciones legales y reglamentarias ya señaladas, era necesario establecer para el momento de la sesión el quorum del cual se dispone, y qué cantidad de votos positivos o negativos se depositan en blanco, sin embargo *“se abre la sesión con el 63% de los asistentes, según se dice (página primera al final) y de inmediato al aprobar el orden del día al parecer, solo se cuenta con un quorum del 56,111%, (página cuarta)”* y *“no todos los comparecientes al empezar la reunión, permanecieron hasta el final”*.

1.2. Actuación procesal:

La demanda correspondió por reparto al Juzgado 29° Civil del Circuito de Bogotá D.C., la cual fue admitida el 29 de mayo de 2019¹.

Notificada la demandada propuso las excepciones de mérito que denominó *“cumplimiento de los requisitos exigidos para realizar la convocatoria”* y *“cumplimiento del quorum deliberatorio y de*

¹ Folio 186 cuaderno principal

quorum decisorio en la aprobación de los puntos del orden del día de la asamblea”.

1.3. El fallo apelado:

Agotado el trámite de la instancia, la juezde conocimiento en primera instancia declaró probadas las excepciones propuestas por la parte demandante, y, como consecuencia de ello, **denegó** todas las pretensiones de la demanda.

Para decidir como lo hizo, la juez recordó que de acuerdo con el artículo 78 del reglamento de propiedad horizontal, la convocatoria debía realizarse con no menos de 15 días de anterioridad a su celebración, requisito que fue satisfecho por la demandante, pues en tal sentido envió comunicación a Parquaderos YA SAS, mediante mensaje electrónico calendado del 25 de febrero de 2019, al correo electrónico parquederoya@hotmail.com, en el cual informó la reunión asamblearia que tuvo lugar el 13 de marzo de 2019.

Precisó que de conformidad con la Ley 527 de 1999 los mensajes de datos resultan válidos y suficientes con equivalente funcional para reputarse auténticos, además, tal comunicación fue incorporada al expediente sin que la misma hubiese sido tachada a través de los mecanismos procesales pertinentes.

En punto a la solicitud subsidiaria de declaratoria de nulidad en atención a la falta de quorum decisorio y deliberatorio para aprobar las decisiones de la asamblea, consideró que la asamblea cumplió con las previsiones del artículo 47 de la ley 675 de 2001, realizando el control de asistencia, alcanzando un quorum

deliberatorio del 56%, con el cual se logró el cumplimiento de la disposición del artículo 45 ibidem.

Recordó que el único elemento probatorio aportado por la demandante para desvirtuar el quorum allí consignado, fue el testimonio de Mirta Sofía Bonilla González, la cual precisó que ella no contabilizó directamente *“la cantidad de copropietarios asistentes ni relacionó los coeficientes de propiedad que representaban, como para entender su declaración como forma conclusiva de insuficiencia del quorum o su respectiva reducción en lo sucesivo de la asamblea”*, aunado a que, si bien en el acta de la asamblea en la página 53, se dijo por parte del administrador que se estaban retirando los asistentes, no se logró demostrar que tal reducción descendiera el quorum a menos del 51%.

En relación con el cobro de las cuotas de administración de las cuales la sociedad Parqueaderos Ya SAS está exenta, al tener una administración independiente, la juez de instancia determinó que la exclusión establecida en el reglamento solo opera para los gastos de administración, pero nada se dijo del depósito o fondo de imprevistos que regula el artículo 35 de la ley 675 de 2001, o de los gastos de inversión a que hace mención el párrafo segundo del artículo 19, ibidem, de manera que la asamblea puede incluir el pago de expensas comunes ordinarias o extraordinarias a cargo de los garajes, siempre y cuando no se dirijan a solventar los gastos de administración.

1.4. Recurso de apelación:

Oportunamente al apoderado judicial de la parte demandante sustentó el recurso de apelación, concretando sus reparos en los siguientes términos:

1.4.1. Preciso que el artículo 5° del reglamento de propiedad horizontal, en concordancia con el canon 23 de la Ley 675 de 2001, establecen el régimen especial de los bienes comunes de uso exclusivo, el cual determina que los propietarios de bienes privados a los que se les asignen el uso exclusivo de un determinado bien común, deberán pagar compensaciones económicas según lo aprobado en la asamblea de copropietarios.

Señaló que para el área de parqueaderos del Centro Comercial el Lago-Unilago PH, está prevista una administración independiente, lo que significa que tal área está excluida de las cuotas de administración ordinarias o extraordinarias, no obstante, por negligencia de la administración de la copropiedad no se han fijado las cuotas de participación con base en los módulos de contribución.

Preciso que en el año 2014 la administración, actuando en contravía de lo preceptuado en el reglamento de propiedad horizontal, fijó cuotas de administración a cargo de Parqueaderos Ya SAS, determinación demandada ante el Juzgado 51 Civil del Circuito, estando la demandante exenta de estos pagos, pues tienen una administración independiente y gozan de bienes comunes de utilización exclusiva.

Mencionó, que en el acta No. 55 en el punto 10.1 se fijaron unas cuotas extraordinarias a cargo de Parqueaderos Ya SAS, desconociendo que ellos cuentan con una administración independiente.

1.4.2. En punto a la convocatoria, el apelante únicamente precisó “según el Reglamento y la Ley 675 de 2001, la convocatoria

a la Asamblea debe hacerse con 15 días de anticipación enviada a la dirección registrada por los copropietarios. La convocatoria tal como está ordenada en la Ley se hizo con menos anticipación”.

1.4.3. En cuanto al *quorum*, de manera breve resaltó que “es básico estar confrontando el *quorum*, para lo cual debe acudirse a cada uno de los asistentes y no por fichas que se entregan en la entrada y luego se dejan en poder de otras personas para la votación ¿cómo se puede saber así por cuántos copropietarios se componen el *quorum* en un momento dado?”.

Adicionó que todo lo anterior se dio por el afán de darle aplicación a los sistemas tecnológicos, que contrarían el debido proceso, al igual que “se dio aplicación a normas que para la fecha de la Asamblea cuya acta se consignó con el número 55 del 3 de marzo de 2019, no estaban vigentes”, por lo que solicitó fuera revocada la sentencia apelada.

1.5. Replica:

El apoderado judicial de la parte demandada describió oportunamente la sustentación del recurso de alzada, en los siguientes términos:

Precisó en primera medida que el apelante alegó nuevos argumentos que no tienen nada que ver con las pretensiones de la demanda ni con el recurso de apelación, además, no desarrolló de fondo sus reparos, limitándose a realizar inferencias fuera de lo debatido y decidido y no sobre los errores en que pudo haber incurrido la Juez en la sentencia.

En punto a la convocatoria precisó que la misma se realizó el 25 de febrero de 2019, por medio de correo electrónico remitido a todos los copropietarios, incluida la sociedad **Parqueaderos YA S.A.S.**, para que se llevará la asamblea el 13 de marzo de 2019. Esta citación, sí se efectuó, conforme al artículo 78 del Reglamento de Propiedad Horizontal. En el expediente está aportada la prueba de la trazabilidad del correo electrónico enviado el 25 de febrero de 2019.

Acerca de la constatación del quórum en la Asamblea del 2019, revisados los puntos que se deliberaron y aprobaron en la sesión del 13 de marzo de 2019, estos fueron votados por la mitad más uno de integrantes de los coeficientes que asistieron a la asamblea, quórum, que nunca bajó del 50% de coeficiente de copropiedad conforme el artículo 45 del Ley 675 de 2001.

Por lo anterior solicitó fuera confirmada la decisión de primer grado.

II. CONSIDERACIONES

2.1. Corresponde a la Sala decidir el recurso de apelación interpuesto por el apoderado de la parte demandante, dentro de los límites del artículo 328 del Código General del Proceso.

El artículo 281 *ibídem*, impone una regla de derecho procesal por virtud de la cual el juez se obliga a emitir sus decisiones de manera concordante con las pretensiones del libelo introductorio. Esta circunstancia, impide al Tribunal decidir sobre reparos que no versen sobre tales súplicas, pues, recuérdese que las pretensiones son las que fijan las fronteras del proceso, por lo que resolver sobre

aspectos distintos, no solo quebranta el principio de congruencia, sino que vulnera el derecho al debido proceso de la pasiva.

De manera tal que la Sala únicamente circunscribirá el análisis de los reparos, conexos con las pretensiones de la demanda, a saber: i) se declare la **ineficacia** de las decisiones adoptadas en la reunión asamblearia de 13 de marzo de 2019, de la copropiedad **Centro Comercial Unilago PH**, por irregularidades en torno a la convocatoria, ii) en subsidio se declare la **nulidad** por cuanto en la misma sesión se omitió el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias en cuanto a quorum deliberatorio y iii) en subsidio se declare la inexistencia de las decisiones de asamblea “por el evidente desconocimiento de las solemnidades exigidas por la ley y el reglamento de propiedad horizontal”.

2.2. Problema jurídico: Por lo anterior, corresponde a la Sala establecer si los presuntos vicios alegados por la demandante en torno a la convocatoria y quorum, hacen ineficaz o nula las decisiones adoptadas en la Asamblea de copropietarios del **Centro Comercial El Lago-Unilago P.H.**, celebrada el 13 de marzo de 2019,

2.3. Impugnación de actos de asamblea:

De conformidad con el artículo 49 de la ley 675 de 2001, el administrador, el revisor fiscal y los propietarios de bienes privados, pueden impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios cuando violen las prescripciones legales o el reglamento de la propiedad horizontal, razón por la que luce clara la tarea del juzgador en estos eventos, de hacer el escrutinio acerca de si las decisiones se adoptaron en observancia del régimen legal e interno o si están viciadas

2.4. De la convocatoria:

Esta primera causal opera cuando la asamblea ha infringido normas procedimentales previamente a la celebración de la sesión.

Se considera ineficaz los efectos de la reunión, cuando la asamblea es convocada con la no antelación establecida por la ley o reglamento, infringiendo así el inciso primero del artículo 39 de la Ley 675 de 2001. Para el caso de la asamblea ordinaria, cuando se celebra antes de los quince días de la convocatoria. Para las asambleas extraordinarias cuando no se cumple con el término que fija el reglamento para estas, o cuando la asamblea en segunda convocatoria no se celebra al tercer día hábil o en el término que decreta el reglamento.

2.4.1. Debe recordarse que la importancia y finalidad de la convocatoria *“es la de dar a conocer la fecha, hora, lugar y asuntos que serán tratados en la reunión, de tal forma que los integrantes no sean sorprendidos con temas no incluidos y tengan la oportunidad de indagar con anterioridad sobre las dudas e inquietudes acerca de los temas propuestos”*².

2.4.2. En punto a la convocatoria, el apelante limitó su alegato a señalar que *“según el reglamento y la Ley 675 de 2001, la convocatoria a la Asamblea debe hacerse con 15 días de anticipación enviada a la dirección registrada por los copropietarios. La convocatoria tal como está ordenada en la Ley se hizo con menos anticipación”*, no obstante, el recurrente no replicó puntualmente

² Velásquez, L. Propiedad horizontal

qué consideración o argumento de la *a quo* consideraba desacertado, y por qué su pretensión debía ser próspera.

Con todo, la Sala abordará este presupuesto procedimental de la convocatoria a sesión asamblearia, de la siguiente manera:

2.4.2.1. El artículo 78 del Reglamento de Propiedad Horizontal³, preceptúa lo siguiente:

“ARTÍCULO 78: CONVOCATORIAS:

*La convocatoria para las reuniones ordinarias y para aquellas extraordinarias en las que se sometan cuentas y balances a la consideración de la Asamblea o en las que se pretenda reformar el Reglamento de Propiedad Horizontal o elegir el Consejo de Administración, se hará con una antelación no inferior a quince (15) **días calendario**, mediante carta a cada uno de los copropietarios dirigida a su correspondiente local o unidad privada, o a la dirección que para ello hubiere registrado en la administración.*

En todas las convocatorias se insertará la fecha, la hora y el lugar de la reunión, así como el respectivo orden del día. De igual manera en dicha convocatoria se incluirá la relación de los deudores morosos”.

A su turno, el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, señala que:

“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**.*

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

³ Folio 72 reverso cuaderno principal

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”.*

2.4.2.2. Traslados los presupuestos reglamentarios y legales, se tiene que la demandada convocó a todos los copropietarios de la Propiedad Horizontal, mediante comunicación que señala lo siguiente:

“Convocatoria: Asamblea General de Propietarios 2019. Centro Comercial Unilago P.H.

La administración del Centro Comercial El Lago Unilago PH, convoca a la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios 2019, que se efectuará el miércoles 13 de marzo del año 2019, desde las 7:30 am, en el auditorio de la Fundación Tecnológica Autónoma de Bogotá FABÁ, ubicado en la carrera 14 # 80-35, tercer piso en la ciudad de Bogotá D.C.

La administración informa que los libros de contabilidad, Estados Financieros, Libros de Actas, se encuentran disponibles en la oficina de la Administración, en los horarios de atención, de martes, miércoles y jueves de 10:00 am a 12:00 pm y 2:00 pm a 4:00 pm, para que los propietarios puedan ejercer válidamente su derecho de inspección. Adicionalmente, los estados financieros y el proyecto de presupuesto se remitirán a cada uno de los propietarios, antes de la Asamblea (...)”

Esta comunicación fue remitida a 273 destinatarios el día 25 de febrero de 2019, incluido parqueaderosya@hotmail.com, el cual fue abierto en 4 oportunidades conforme lo certificó la plataforma

MailChimp^{4 5}, y, dicho sea de paso, tal dirección electrónica se encuentra registrada por la demandante en su certificado de existencia y representación legal⁶.

De manera tal que la comunicación enviada a la sociedad **Parqueaderos YA SAS**, se perfeccionó con 16 días **calendario** de antelación, en apego a las disposiciones reglamentarias y legales ya conocidas.

2.4.2.3. Aunque la demandante no tachó de falsa o desconocida la autenticidad del documento, por lo que se reputa auténtico de conformidad con lo dispuesto en el artículo 244 del Código General del Proceso⁷, es pertinente precisar que la comunicación es totalmente válida en consonancia con el artículo 5° de la Ley 527 de 1999, en tanto no se le pueden negar efectos jurídicos, validez ni fuerza obligatoria a la información por la sola razón de que esté en mensaje de datos, y en consecuencia, es admitida la convocatoria como medio de prueba en los términos demostrados por la demandada⁸.

⁴ MailChimp es un software que permite crear y administrar listas de correo, boletines informativos, campañas automáticas, entre otras cosas.

⁵ Folio 218 cuaderno principal

⁶ Folio 167 del cuaderno principal

⁷ ARTÍCULO 244. DOCUMENTO AUTÉNTICO. Es auténtico un documento cuando existe certeza sobre la persona que lo ha elaborado, manuscrito, firmado, o cuando exista certeza respecto de la persona a quien se atribuya el documento.

Los documentos públicos y los privados emanados de las partes o de terceros, en original o en copia, elaborados, firmados o manuscritos, y los que contengan la reproducción de la voz o de la imagen, se presumen auténticos, mientras no hayan sido tachados de falso o desconocidos, según el caso.

También se presumirán auténticos los memoriales presentados para que formen parte del expediente, incluidas las demandas, sus contestaciones, los que impliquen disposición del derecho en litigio y los poderes en caso de sustitución.

⁸ARTICULO 5o. RECONOCIMIENTO JURIDICO DE LOS MENSAJES DE DATOS. No se negarán efectos jurídicos, validez o fuerza obligatoria a todo tipo de información por la sola razón de que esté en forma de mensaje de datos.

Tanto es así, que la sesión asamblearia fue comunicada al numeral plural de socios bajo el mismo mecanismo, los cuales atendieron el llamado, **incluido el copropietario aquí demandante.**

2.4.2. De manera que la convocatoria cumplió con los presupuestos legales y reglamentarios, y por ende se torna infértil el reparo.

2.5. Del quorum:

Se entiende por quorum el mínimo de coeficientes de copropiedad requeridos para que la Asamblea General de Propietarios pueda iniciar la sesión; por su parte, la mayoría decisoria corresponde al mínimo de coeficientes de copropiedad que deben estar representados para que las decisiones que tome la asamblea sean válidas.

El artículo 45 de la Ley 675 de 2001, establece que podrá llevarse a cabo la reunión asamblearia cuando se halle presente un número plural de socios equivalentes a más de la mitad de los coeficientes de propiedad totales, y podrá tomar decisiones el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión.

Este último canon prevé la sanción de nulidad absoluta cuando se contravenga lo allí dispuesto.

2.5.1. Así las cosas, revisados cada uno de los puntos objeto de debate, deliberación y aprobación que se llevaron a cabo en la

sesión de 13 de marzo de 2019, se constata que en efecto fueron votados, cuando menos, con la mitad más uno de los coeficientes que asistieron a la asamblea.

En el siguiente recuadro se puede apreciar la decisión, el porcentaje de aprobación e improbación, y el porcentaje total de coeficiente participante:

DECISIÓN	PORCENTAJE		TOTAL PARTICIPACIÓN
	SÍ	NO	
Aprobación del orden del día y reglamento de la asamblea.	55,566	0,545	56,111
Aprueba las dos cuotas extraordinarias para los proyectos expuestos.	51,07	24,123	75,193
Aprueba el pago de las 2 cuotas extraordinaria en 9 meses.	49,895	5,629	55,524
Aprueba la modificación del artículo 25, literal G, para incrementar anualmente la cuota de administración con base en el mayor porcentaje entre el IPC y SMMLV a partir del primero de enero de cada año.	55,99	19,329	75,319
Aprueban la planta presentada como integrantes del Consejo de Administración para vigencia el 2019-2020.	78,793	1,374	80,167
Aprueban los estados financieros a 31 de diciembre de 2018.	79,143	5,922	85,065
Aprueba el presupuesto del Centro Comercial Unilago para el año 2019 con el incremento con el 6% presentado.	46,858	24,077	70,935

La cuantificación del quorum deliberatorio y decisorio estuvo a cargo de la compañía Gescop, quien certificó la fecha de creación del documento al tiempo 3 de marzo de 2019, un total de 168 participantes activos, total de participantes 242. Todo el sistema de compilación de datos y contabilización de votos fue debidamente

acreditado por la compañía⁹, aunado a que, se dejó constancia física de los asistentes con su respectiva rúbrica en señal de aceptación¹⁰.

Por su parte, el señor Heinz Trurk Riso, representante legal de Gescop, relató lo siguiente con relación a la utilización de tecnología usada en el momento de la sesión asamblearia:

“Hablando un poquito de los equipos electrónicos que yo utilizo para hacer las asambleas, yo importé los equipos de los Estados Unidos a una empresa que se llama Turning Tecnologics que está presente en más de 100 países en el momento (...).

Para enfocarme en la asamblea del 13 de marzo, (...) siempre hago un acercamiento con el cliente, enfatizando en cuál es el objetivo de la asamblea, discutiendo los temas que se van a tratar con el fin de poder ser coequipero en el evento siendo nosotros desde el apoyo logístico, entendiendo ese apoyo logístico, es grabación de audio, amplificación de audio, sistema electrónico de votación, recepción de participantes convocados, entrega de los dispositivos, registro de entrega de dispositivos.

Una vez terminada la asamblea se cierra la asamblea normalmente con la última votación que se hizo o se toma un Quorum final y se da por terminada la asamblea. Que yo recuerde todos los puntos que sometieron a votación, siempre tuvieron Quorum deliberatorio, que es más del 51% cuando hubo Quorum decisorio, mayor al 70% hubo que hacer la evaluación del tema, digo la medición más que la evaluación”.

2.5.2. Con todo, la Ley 675 de 2001, no limita el uso de tecnologías, ni los sistemas de participación, en punto a la contabilización del quorum, por el contrario, la Sala observa que el mecanismo utilizado resultó ser el más idóneo y acertado dada la pluralidad de copropietarios y el sistema de calificación de coeficiente para el registro de la votación.

⁹ Folios 222 a 244 del cuaderno principal

¹⁰ Folios 246 a 258 cuaderno principal

Obsérvese que el recurrente se limita a estigmatizar el uso de tal sistema de codificación, sin precisar por qué razón su uso no resulta acertado, o señalar el error concreto en que incurrió la compañía de gestión de datos al momento de captar la información.

Sobre este último aspecto, hay que recordar que de acuerdo con el artículo 167 del Código General del Proceso, incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen. La regla de la carga de la prueba es un instrumento que encarga en una parte, más que en otra, la demostración de su tesis, poniéndose de manifiesto su real importancia cuando no concurre prueba o ella es insuficiente porque en tal caso se debe fallar contra la parte que corría el riesgo de no probar¹¹.

En el presente caso el demandante no demostró por ningún medio probatorio que el quorum registrado en acta de asamblea ordinaria, no correspondía al allí consignado, y, por lo tanto, el reparo se torna impróspero.

2.6. Conclusión: Analizados los elementos probatorios se constata que no existió ninguna irregularidad en torno a la convocatoria y quorum necesarios para llevar a cabo la sesión asamblearia de 13 de marzo de 2019, del **Centro Comercial El Lago Unilago P.H.**, por lo que la decisión será refrendada.

Se condenará en consecuencia en costas de segundo grado al apelante, se conformidad con lo dispuesto en el numeral 3° del artículo 365 del Código General del Proceso.

¹¹ W., P. J. (2013). La Carga De La Prueba XXXIV Congreso Colombiano de Derecho Procesal 2013. Bogotá: Universidad Libre de Colombia .

Por lo expuesto el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida el nueve (9) de julio de dos mil veinte (2020), por la Juez 29° Civil del Circuito de Bogotá D.C.

SEGUNDO: CONDENAR en costas al apelante.

TERCERO. En oportunidad devuélvase el expediente al lugar de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

MARTHA PATRICIA GUZMÁN ÁLVAREZ

Magistrada

JOSÉ ALFONSO ISAZA DÁVILA

Magistrado

LIANA AIDA LIZARAZO VACA

Magistrada

Firmado Por:

MARTHA PATRICIA GUZMAN ALVAREZ
MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL
TRIBUNAL SUPERIOR SALA 012 CIVIL DE BOGOTÁ D.C.

JOSE ALFONSO ISAZA DAVILA
MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL
TRIBUNAL SUPERIOR SALA 018 CIVIL DE BOGOTÁ D.C.

LIANA AIDA LIZARAZO VACA
MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL
TRIBUNAL SUPERIOR SALA 008 CIVIL DE BOGOTÁ D.C.

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

4a1b4e93976e46bd9bcccee5039f69886a29627bea863220f19b7f383d8021ee

Documento generado en 05/03/2021 08:56:56 AM