

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Funza-Cundinamarca, 16 de febrero de 2024

Rad. No. 2021-00829

En aplicación de las disposiciones contenidas en el artículo 278 del Código General del Proceso, procede el Despacho a emitir decisión anticipada que concluya la primera instancia, como quiera que para decidir el mérito del litigio propuesto, no se requieren pruebas diferentes a las que se encuentran incorporadas y decretadas en el presente asunto, y, por tanto, inocuo resulta agotar las etapas subsiguientes, tal como sobre el particular lo estableció la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia SC-132-2018, quien avaló dicha postura¹.

I. SÍNTESIS FÁCTICA Y PROCESAL

1.1. Síntesis fáctica: A través de apoderado judicial, el señor JUAN JOSÉ MUÑOZ HERNÁNDEZ, promovió proceso verbal de impugnación de actas de asamblea, para que con citación y audiencia del CONJUNTO PARQUE RESIDENCIAL CIPRÉS DE NOVATERRA P.H. y la empresa SISTEMAS ADMINISTRATIVOS PROFESIONALES DE COLOMBIA S.A.S. (SAPCOL S.A.S), se profiriera sentencia que declare las siguientes o similares declaraciones:

¹ Significa que los juzgadores tienen la obligación, en el momento en que adviertan que no habrá debate probatorio o que el mismo es inocuo, de proferir sentencia definitiva sin otros trámites, los cuales, por cierto, se tornan innecesarios, al existir claridad fáctica sobre los supuestos aplicables al caso. Esta es la filosofía que inspiró las recientes transformaciones de las codificaciones procesales, en la que se prevé que los procesos pueden fallarse a través de resoluciones anticipadas, cuando se haga innecesario avanzar hacia etapas posteriores. Por consiguiente, el respecto a las formas propias de cada juicio se ve aminorados en virtud de los principios de celeridad y economía procesal, que reclaman decisiones prontas, adelantadas con el menor número de actuaciones posibles y sin dilaciones injustificadas. Total, que las formalidades están al servicio del derecho sustancial, por lo que cuando se advierta su futilidad deberán soslayarse, como cuando en la foliatura se tiene todo el material suasorio requerido para tomar una decisión inmediata”.

“ PRIMERA: Que se declare la nulidad absoluta, y por ende, la ineficacia de la decisión adoptada en la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios del Conjunto Parque Residencial Ciprés de Novaterra P.H., en el PUNTO 7 “PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO PARA EL AÑO 2021”, del Acta Nro.: 04 del 9 de octubre del año 2021, por cuanto es ilegal la aprobación del presupuesto para el año 2021, toda vez que contraría normas imperativas y su decisión es ilícita, según lo consagrado en el artículo 45 de la Ley 675 de 2001, en concordancia con lo estatuido en el numeral 2, del artículo 27 y el artículo 60 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto, al no haber sido aprobado con el voto favorable de la mitad más uno de los Coeficientes de Propiedad representados en la respectiva sesión, es decir, tenía que darse la aprobación con un voto favorable de QUÓRUM DECISORIO MAYOR al 29.52% de Coeficientes.

SEGUNDA: Que se declare la nulidad absoluta, y por ende, la ineficacia de la decisión adoptada en la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios del Conjunto Parque Residencial Ciprés de Novaterra P.H., en el PUNTO 7 “PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO PARA EL AÑO 2021”, del Acta Nro.: 04 del 9 de octubre del año 2021, por cuanto es ilegal la aprobación del presupuesto para el año 2021, toda vez que contraría normas imperativas y su decisión es ilícita, según lo consagrado en el parágrafo 3 del artículo 29 de la Ley 675 de 2001, al haber distribuido e incluido dentro de la cuota de administración de mi representado y según su respectivo Coeficiente, los gastos referentes a los mantenimientos correctivos y preventivos de la totalidad de los 14 ascensores con que cuenta la Copropiedad, a sabiendas de que mi representado sólo debe de pagar los gastos correspondientes a Un (1) solo ascensor, el cual se encuentra ubicado en el edificio de parqueaderos (privados y visitantes).

TERCERA: En consecuencia, se ordene a los demandados a convocar nuevamente, dentro de los términos y en la forma legal, una nueva Asamblea Extraordinaria de Copropietarios, donde se subsanen las falencias que motivaron la nulidad absoluta de la aprobación del presupuesto para el año 2021.

CUARTA: Asimismo, que se elimine dentro de la cuota de administración de mi representado los gastos referentes al mantenimiento correctivo y preventivo de los ascensores del Conjunto Parque Residencial Ciprés De Novaterra P.H., a partir del día 01 de octubre del año 2021 hasta el día 31 de marzo del año 2022.

QUINTA: Como resultado de lo anterior, se ordene al Conjunto Parque Residencial Ciprés de Novaterra P.H., a devolver de manera indexada el valor pagado en exceso, debido a los efectos de la inclusión de los gastos de mantenimientos correctivos y preventivos de ascensores dentro de la cuota de administración de mi representado, en donde según su Coeficiente total (0.156%), el valor mensual por concepto de los gastos de mantenimiento correspondiente a 13 ascensores, es de: COP \$10.000 M/CTE, desde el día 01 de octubre del año 2021 hasta el día 31 de marzo del año 2022.

Como supuestos de hecho indicó el demandante que es propietario del “Inmueble número 1: apartamento número 128, ubicado en el Primer Piso de la torre 7, tal y como consta en la página Nro.: 5, de la escritura pública de

compraventa Nro.: 571, otorgada en la Notaría 32 del círculo de Bogotá D.C. el día 10 de marzo del año 2021, sin servicio de ascensor para acceder a este. Inmueble número 2: parqueadero número 118, ubicado en el nivel 1.5 (Planta Primer Piso) del edificio de parqueaderos, tal y como consta en la página Nro.: 5, de la escritura pública de compraventa Nro.: 571, otorgada en la Notaría 32 del círculo de Bogotá D.C., el día 10 de marzo del año 2021, sin servicio de ascensor para acceder a este. Inmueble número 3: depósito número 73, ubicado en el Primer Piso de la torre 7, tal y como consta en la página Nro.: 5, de la escritura pública de compraventa Nro.: 571, otorgada en la Notaría 32 del círculo de Bogotá D.C., el día 10 de marzo del año 2021, sin servicio de ascensor para acceder a este”.

Refiere que el Conjunto Parque Residencial Ciprés de Novaterra P.H., es de uso residencial y que los coeficientes de los bienes inmuebles de dominio privado y/o particular de su propiedad son: Apartamento No. 128 – torre 7 0.138%, Parqueadero No. 118 0.015% y Depósito No. 73 0.003% total coeficiente 0.156%. Añadió que la copropiedad, cuenta con 13 torres de 12 pisos cada una, las cuales son de uso exclusivo de apartamentos y depósitos, con un ascensor por torre y enfatiza en que ninguna de las mencionadas torres cuenta con bienes comunes de uso y goce general a los que se deba de acceder mediante el servicio de ascensor.

Informa que el Conjunto Residencial cuenta con 145 depósitos, ubicados todos en el primer piso de cada una de las 13 torres de uso exclusivo de apartamentos y depósitos, sin existencia del servicio de ascensor físico para acceder a ellos. Destaca que es propietario de bienes de dominio privado y/o particular, todos, ubicados en primer piso y, no está obligado a contribuir con el pago de los gastos asociados al mantenimiento, reparación y reposición de los 13 ascensores ubicados en las torres, ya que no existe el servicio de ascensor para que pueda acceder a su parqueadero, depósito, apartamento y a otros bienes de su uso privado.

Indica que el 9 de octubre del año 2021 se llevó a cabo la primera Asamblea Extraordinaria de Copropietarios mediante reunión no presencial, es decir virtual, en la que de acuerdo con el orden del día, uno de los temas a

decidir era el de la aprobación del presupuesto para el año 2021, la que concluyó con el Acta Nro.: 04 del día 09 de octubre del 2021.

Relata que iniciada la Asamblea se procedió con el punto No. 1 de “*verificación del quórum*”, en donde los datos arrojaron inicialmente, que se contaba con un total de asistencia del 51.31% del 100% de coeficientes de copropiedad, es decir, en ese preciso momento ya se contaba con un quórum deliberatorio (asistencia) legalmente establecido y, por ende, se pudo proceder a sesionar con el resto de los puntos del orden del día.

Señala que en el mismo orden, llegado al punto 7 “*presentación y aprobación del presupuesto para el año 2021*”, los datos arrojaron que, para el momento de la votación de la aprobación del presupuesto y ante la pregunta: “*¿Qué aumento aprueba para el proyecto de presupuesto de 2021?*”, se tiene que esta decisión se tomó con el siguiente quórum deliberatorio (asistencia), que se detalla a continuación: Quórum deliberatorio Total (asistencia), discriminado de la siguiente manera: Total de votantes: 58.37% (+) abstención de votación: 0.67% = Para un Quórum deliberatorio Total (asistencia total) del 59.04% del 100% de Coeficientes de Copropiedad.

Que al mismo tiempo y con respecto al Quórum Decisorio, una vez hecha la votación, la Presidenta de la misma indicó que: “*con un quórum del 58.37% gana la opción de un PRESUPUESTO MENSUAL de “\$104.861.789 sin Retroactivo, es decir, octubre, noviembre y diciembre, con el 26.86%”*”, es decir, se aprobó el presupuesto del año 2021 con el VOTO FAVORABLE del 26.86% a favor de la propuesta de: “*\$104.861.789, desde octubre/2021 sin Retroactivo a enero 01 de 2021, lo que equivale a una aprobación de aumento del 4.9%*”.

En conclusión, el quórum decisorio con el cual se tomó la decisión de aprobar el presupuesto para el año 2021, fue con el voto favorable del 26.86% (Quórum Decisorio) del 59.04% (Quórum Deliberatorio) de Coeficientes de Copropiedad que se encontraban representados en dicha sesión.

Destaca que según lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, el Conjunto Parque Residencial Ciprés de Novaterra P.H., tiene constituida una vigencia presupuestal que va desde el día 01 de abril hasta el

día 31 de marzo del año siguiente, es decir, que en este caso específico, el presupuesto aprobado para el año 2021, tiene una vigencia presupuestal desde el día 01 de octubre del año 2021 hasta el día 31 de marzo del año 2022.

Advierte que dentro del presupuesto aprobado para el año 2021, se distribuyó e incluyó dentro de la cuota de administración de mi representado y según su respectivo Coeficiente, los gastos referentes a los mantenimientos correctivos y preventivos de la totalidad de los 14 ascensores con que cuenta la Copropiedad, a sabiendas de que mi representado sólo debe de pagar los gastos correspondientes a un solo ascensor, el cual se encuentra ubicado en el edificio de parqueaderos.

Afirma que de acuerdo a la aprobación del presupuesto para el año 2021, con el incremento del 4.9%, sin retroactivo, haciéndose efectivo a partir del mes de octubre del año 2021, la cuota plena de administración de mi quedó establecida en un valor de \$163.600, según lo determinado por su Coeficiente total de Copropiedad correspondiente al: 0.156%.

Finalmente subraya que en el Reglamento de Propiedad Horizontal NO se tiene establecido nada con respecto a que los primeros pisos estén obligados a contribuir con el mantenimiento, reparación y reposición de ascensores, asimismo, tampoco cuenta con reformas, aclaraciones o adiciones registradas hasta la fecha, que hagan referencia a dicho tema.

Sostiene que debido a la inconformidad con respecto a la decisión de la Asamblea Extraordinaria en el sentido de aprobar el presupuesto para el año 2021, el 13 de octubre de 2021 radicó infructuosamente ante la Administración con copia al Consejo de Administración del año 2021 del Conjunto Parque Residencial Ciprés de Novaterra P.H., derecho de petición solicitando la “(...) *No distribución, No inclusión y No pago de los valores de mantenimiento, reparación y reposición de ascensores en las expensas comunes necesarias/ordinarias a pagar mensualmente (cuota de administración) (...)*”, posteriormente contestó que dicha excepción debía estar contemplada en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto, y que en este caso, no se encuentra estipulada dicha excepción en el mencionado Reglamento.

1.2. Contestación de la demanda: El extremo demandado actuando a través de apoderado judicial, replicó a cada uno de los hechos y pretensiones de la demanda, indicando “ (...) *que la decisión adoptada en la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios del Conjunto Parque Residencial Ciprés de Novaterra P.H., en el PUNTO 7 “PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO PARA EL AÑO 2021”, del Acta Nro.: 04 del 9 de octubre del año 2021, es totalmente legal la aprobación del presupuesto para el año 2021, toda vez que NO contraría ningún tipo de norma, por el contrario las decisiones están acorde con la normatividad vigente al día de hoy*”.

Formuló las excepciones de ***“inexistencia de causal para impugnación”*** indicando que no existe incumplimiento respecto a los parámetros establecidos en la ley, es claro que no hay cabida a que se declaren nulas e ilegales las decisiones que se adoptaron por la Asamblea Extraordinaria General de Copropietarios, ***“saneamiento de los vicios”*** señalando que se debe tener en cuenta que la situación planteada fue sometida a consideración de todos los asistentes, quienes de manera unánime aprobaron continuar con el desarrollo de la misma, tal como consta en el Acta que se anexa; ***“buena fe”*** habida cuenta que el Conjunto demandado en todo momento consideró que estaba actuando conforme a lo establecido en la Ley, por lo cual no hay cabida a que se le declare algún tipo de nulidad o ineficacia del acta de asamblea, pues ese principio de buena fe se ve reflejado en la forma de materializar la asamblea extraordinaria de manera virtual.

De igual forma arguye como excepción la ***“falta de existencia de causal para acceder a declarar la anulabilidad del acta”*** toda vez que la impugnación de actos sólo opera cuando existen actos que se adopten sin la mayoría requerida, o excediendo los límites del contrato social, en este caso del Reglamento de Propiedad Horizontal , por ende, si lo que se persigue es la nulidad, ésta solo es posible predicarla contra los actos que se adopten sin la mayoría requerida, o excediendo los límites del Reglamento de Propiedad Horizontal, razón por la cual es necesario estudiar cada una de las falencias anotadas por la actora, para establecer si se enmarcan dentro de los mencionados supuestos, finalmente elevó la exceptiva de ***“impugnación de acta de asamblea – carga de la prueba para que predique la nulidad del acta de asamblea por falta de quorum”*** precisando que no se pudo concluir que la asamblea extraordinaria de copropietarios se desarrolló sin acatar los requisitos

legales y que es deber de la parte demandante demostrar con los medios de prueba que consideraba conducentes y pertinentes, que la decisión adoptada en la asamblea extraordinaria se llevó a cabo sin la conformación del quorum necesario para deliberar y votar, desvirtuando lo demostrado en el plenario, lo que no ocurrió.

II. CONSIDERACIONES

2.1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 278 del Código General del Proceso, *“En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial”*, entre otros eventos, *“Cuando no hubiere pruebas por practicar”*; situación esta última que es la que se verifica en el *sub iudice*, tal como se señaló en el auto que dispuso su decreto, amén que según lo ha establecido la jurisprudencia patria, tampoco es necesario proferir auto probatorio previo:

*“(…) [Si] el iudex observa que las pruebas ofertadas son innecesarias, ilícitas, inútiles, impertinentes o inconducentes, podrá rechazarlas ya sea por auto anterior con el fin de advertir a las partes, o en la sentencia anticipada, comoquiera que el artículo 168 aludido dispone genéricamente que el rechazo de las pruebas por esas circunstancias se hará “mediante **providencia** motivada”, lo que permite que la denegación pueda darse en la sentencia, porque no está reservada exclusivamente para un auto²”.*

2.2. Presupuestos procesales de la acción: El presente asunto reviste la satisfacción plena de los presupuestos procesales, pues, en efecto, la demanda reúne las exigencias formales, en tanto, la competencia de este Despacho se materializa en todos y cada uno de los factores que la integran, de igual modo, la capacidad para ser parte, así como la procesal, se evidencian sin objeción alguna. Finalmente, tampoco se avizora la presencia de irregularidades que haga necesario retrotraer lo actuado o adoptar alguna medida de saneamiento.

² Sentencia 47001221300020200000601 del 27 de abril de 2020

2.3. De la legitimación en la causa por activa: Al tenor de lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 675 de 2001, están legitimados para impugnar las decisiones tomadas por el máximo órgano, *“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”*, calidad que sin duda alguna ostenta el demandante Juan José Muñoz Hernández, pues se encuentran incorporados los respectivos certificados de tradición y libertad de los bienes que es propietario -*archivo digital 03*-, y, por contera, la calidad que lo legitima para accionar por la vía prevista en el artículo 382 del CGP, que ahora ocupa la atención del Despacho.

2.4. En relación con la caducidad, como elemento obligado de análisis en acciones como la que se ventila, establece el artículo 382 del CGP, que la acción de *“impugnación de actos o decisiones de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado, solo podrá proponerse, so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo y deberá dirigirse contra la entidad. Si se tratare de acuerdos o actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de la inscripción”*.

Fenómeno jurídico que se halla ausente, si se tiene en cuenta que la asamblea extraordinaria que ahora concita la atención del Despacho se realizó el día 9 de octubre de 2021, en tanto que la demanda se presentó el **7 de diciembre de la misma anualidad**, de ahí que el ejercicio de la misma lo fue dentro de la oportunidad señalada por el legislador para ese propósito.

2.5. Generalidades de la acción de impugnación de actos de asamblea: Dilucidados los presupuestos anteriores, y según quedó enunciado, la acción que se ejercita tiene procedencia solamente cuando *“las decisiones de la asamblea a o de la junta de socios no se ajusten a las prescripciones legales o a los estatutos”*; lo que significa que el examen de la cuestión de fondo constitutiva de la litis en estudio debe remitirse exactamente a la aludida condición, de donde surge la necesidad de verificar si los cargos que en la demanda se formulan a las decisiones impugnadas se acomodan a las pertinentes disposiciones de la Ley 675 de 2001, y a los estatutos o el

reglamento de propiedad, siempre y cuando no contravengan dispositivos normativos de mayor jerarquía.

En caso de violación de la normatividad señalada en auto anterior, la Ley sanciona dichas decisiones con **nulidad absoluta o relativa, ineficacia, inexistencia o inoponibilidad**, fenómenos jurídicos que el Tribunal Superior de Bogotá³, compendió y explicó así:

*“Recuérdese que al decir de VIVANTE “La asamblea es el órgano supremo de la voluntad social⁴”, y si ese órgano supremo toma decisiones sin el cumplimiento de los requisitos, las mismas pueden ser acusados de **ineficaces, nulas, inoponibles o inexistentes**.*

*Ocurre lo primero [ineficaces] cuando las decisiones se toman en reunión efectuada en lugar distinto del domicilio principal, indicado en la citación, o cuando la convocatoria está contaminada de irregularidades, y cuando la misma se realiza **sin el quórum previsto en los estatutos, reglamento o en su defecto en la ley**, dado que, en este último evento, verificada la falta de quórum, tal circunstancia torna el acto en **ineficaz**, valga decir, que no puede generar ningún efecto. En general, **son ineficaces** las decisiones de los assembleístas cuando ellas se toman contraviniendo las normas sobre Junta Directiva, Asamblea General o Junta de Socios, quórum o contenido del acta etc.*

*La **nulidad** por su parte puede ser absoluta o relativa. La primera tiene su manantial en decisiones tomadas **sin el número de votos indicados en los estatutos o en la Ley, valga decir cuando los actos se adoptan sin la mayoría requerida**. También hay nulidad absoluta ante la presencia de objeto o causa ilícita, por violación de una norma operativa, si la ley no prevé otra cosa, cuando la realice un incapaz absoluto. En tanto que la relativa o anulabilidad, puede darse por falta de capacidad o consentimiento, o porque los realizó un incapaz relativo.*

*La **inoponibilidad** de las decisiones ocurre frente a terceros porque el acto allí originado no cumple con los requisitos de publicidad que la ley exige.*

³ Sala Civil, Tribunal Superior de Bogotá, Sentencia dictada el 28 de septiembre de 2022, Radicado 202000360-02, M.P. Jorge Eduardo Ferreira Vargas

⁴ Tratado de Derecho Mercantil, Madrid, Editorial Reus S.A., 1932, Vol. 2, Pág. 232

Por su parte, la inexistencia de la decisión tiene origen cuando el negocio jurídico surgido se haya celebrado sin las solemnidades sustanciales que la ley exige para su formación, en razón del acto o contrato, y cuando falte alguno de sus elementos.

Ahora bien. El artículo 39 de la Ley 675 de 2001, dispone que: “...*La Asamblea General 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*”.

2.6. Del caso en concreto: El copropietario Juan José Muñoz Hernández, irrogó como vicios frente a las decisiones de adoptadas por la asamblea extraordinaria de copropietarios del *Conjunto Parque Residencial Ciprés de Novaterra P.H*, celebrada el día 9 de octubre de 2021, los siguientes: **a)** la aprobación del presupuesto del 2021 no fue aprobada con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión, es decir, tenía que darse la aprobación con un voto favorable de quórum decisorio mayor al 29.52% de coeficientes y **b)** la aprobación del presupuesto para el año 2021, es ilegal, toda vez que contraría normas imperativas, según lo consagrado en el parágrafo 3 del artículo 29 de la Ley 675 de 2001, al haber distribuido e incluido dentro de la cuota de administración del demandante y según su respectivo coeficiente, los gastos referentes a los mantenimientos correctivos y preventivos de la totalidad de los 14 ascensores con que cuenta la copropiedad, a sabiendas de que sólo debe de pagar los gastos correspondientes a un solo ascensor, el cual se encuentra ubicado en el edificio de parqueaderos.

2.6.1. Conforme a las pruebas que obran en el expediente, de entrada se observa, que no son de recibo los argumentos esbozados por la parte demandante para declarar la nulidad de la decisión adoptada por la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios del Conjunto Parque Residencial Ciprés de Novaterra P.H. en octubre de 2021, como pasara a verse:

En primer lugar, si bien cuestionó el actor que la aprobación del presupuesto del año 2021 no cumplió con el *-Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto, al no haber sido aprobado con el voto favorable de la mitad más uno de los Coeficientes de Propiedad representados en la respectiva sesión, es decir, tenía que darse la aprobación con un voto favorable de quórum decisorio mayor al 29.52% de Coeficientes-*, también lo es, que un vez revisadas las actas aportadas al expediente digital se tiene que la asamblea sesionó con un número plural de propietarios de unidades privadas que representaban, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, tal como lo establece el artículo 45 de pluricitada ley:

***“ARTÍCULO 45. QUÓRUM Y MAYORÍAS. Con excepción de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 41, la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad... representados en la respectiva sesión (...).*”**

El inciso 2º del artículo 58 del reglamento de P.H. señala:

Artículo 58: La asamblea general... se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio 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.

Así las cosas, a la asamblea concurrieron los propietarios que representaban **más del 55% de los coeficientes que determinaban el porcentaje de participación** (los votantes fueron 357 de 611), tal como lo define el artículo 20 del reglamento, en armonía con la mayoría calificada estipulada en el artículo 46 de la Ley 675 del 2001.

Ahora, frente a la pregunta *¿Qué aumento aprueba para el Proyecto de Presupuesto de 2021?* (numeral 7º del acta cuestionada) evidencia este despacho que se aprobó el presupuesto con una votación del 28,86% a favor de *“\$104.861.789 desde octubre/21 sin Retroactivo a enero 1 de 2021”*, de un

total del 58.37% de participación de votación, sin que haya sido imperativo para su aprobación el porcentaje que indica el demandante del 29,52%, así las cosas, se trata de un feble argumento que no tiene vocación de prosperidad, si se tiene en cuenta que para sesionar, la asamblea superó el umbral establecido en el artículo 45 de la Ley 675 de 2001 y el reglamento de la propiedad horizontal. De igual forma, la toma de decisiones se ejecutó con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión.

En este estado de cosas, no es cierto que la decisión se recienta por ausencia de los sufragios necesarios, pues para su aprobación bastaba el umbral general que prescribe el artículo 45 ibidem, esto es, *“el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad”*, como bien ocurrió en el presente asunto.

En lo que atañe a la ilegalidad respecto a la aprobación del presupuesto para el año 2021, al haber distribuido e incluido dentro de la cuota de administración, los gastos referentes a los mantenimientos correctivos y preventivos de la totalidad de los 14 ascensores con que cuenta la Copropiedad, precisa el Despacho que ninguna anormalidad se observa entorno a ello, si se tiene en cuenta que la obligación de pagar expensas comunes se deriva de la misma Ley y no de las decisiones que adoptó la asamblea de la copropiedad demandada.

Ciertamente el reglamento de la propiedad horizontal demandada señala:

“...ARTICULO 24.- PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS. Los propietarios de los bienes privados del Conjunto PARQUE RESIDENCIAL CIPRES DE NOVATERRA están obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal. Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado.

Igualmente, existirá solidaridad en su pago, entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.

PARAGRAFO 1.- Cuando el dominio de un bien privado perteneciere en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable de pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que corresponda
PARAGRAFO 2. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común... ’’(...(...))

“...ARTICULO 25 DEFINICION DE EXPENSAS COMUNES NECESARIAS: Son erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes de proyecto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos... ’’

Como se evidencia desde el reglamento de Propiedad Horizontal, se debe cumplir se use o no los bienes comunes esenciales. Por lo tanto, resulta necesario cobrar a todos los copropietarios las expensas comunes en su totalidad sin exceptuar ningún tipo de emolumento, como también lo señala la Ley 675 del 2001 en su artículo 29 pues *“los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal. Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado (...)*”.

Valga señalar que el párrafo 3° del artículo en mención señala que *“en los edificios residenciales y de oficinas, los propietarios de bienes de dominio particular ubicados en el primer piso no estarán obligados a contribuir al mantenimiento, reparación y reposición de ascensores, cuando para acceder a su parqueadero, depósito, a otros bienes de uso privado, o a bienes comunes de uso y goce general, no exista servicio de ascensor. Esta disposición será aplicable a otros edificios o conjuntos, cuando así lo prevea el reglamento de propiedad horizontal correspondiente”*.

Donde se puede colegir claramente que todos los copropietarios están obligados a contribuir con el pago de expensas comunes, se usen o no por parte del propietario las mismas, excepto cuando los copropietarios de los primeros pisos estén excluidos expresamente en el reglamento de la copropiedad; situación que no acontece en el caso bajo examen, cuando en el acta de entrega del inmueble, el demandante aceptó estarse a las obligaciones en su calidad de copropietario que deriven del reglamento de propiedad horizontal y la Ley 675 del 2001 sin exclusión alguna.

En fidelidad de lo expuesto y sin más disquisiciones, se declarará probada la excepción de mérito “*falta de existencia de causal para acceder a declarar la anulabilidad del acta*”, sin que sea dable analizar las demás por expresa disposición del artículo 282 del CGP.


Con fundamento en lo anteriormente expuesto, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

III. RESUELVE:

PRIMERO: Declarar probada la excepción de mérito denominada “*falta de existencia de causal para acceder a declarar la anulabilidad del acta*”, en consecuencia, se niegan las pretensiones de la demanda.

Segundo: Condenar en costas de esta instancia, a la parte demandante. Consecuente con lo anterior, se fijan como agencias en derecho la suma de dos (2) SMMLV. Liquídense.

Notifíquese,



CHRIS ROGÉR EDUARDO BAQUERO OSORIO
JUEZ