



República de Colombia
Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Civil y Agraria

AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO

Magistrado ponente

AC1694-2023

Radicación n.º 11001-31-03-029-2019-00292-01

(Aprobado en sesión de primero de junio de dos mil veintitrés)

Bogotá D.C., veintidós (22) de agosto dos mil veintitrés (2023).

Se inadmite la demanda de casación de Parquaderos Ya S.A.S. frente a la sentencia que el 9 de marzo de 2021 profirió el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá, Sala Civil, dentro del proceso declarativo que promovió contra Centro Comercial El Lago P.H.

ANTECEDENTES

1. La demandante solicitó declarar la ineficacia de las decisiones tomadas por la asamblea de propietarios de la demandada que constan en el acta n.º 055 de 13 de marzo de 2019. En subsidio, requirió la nulidad de las mismas decisiones y, en caso de negar la invalidez, su inexistencia.

Contó que la asamblea donde se tomaron las decisiones impugnadas fue convocada con menos de quince días de anticipación, que las actas omitieron consignar el

nombre y calidad de los asistentes que permitan establecer el quorum, además de los votos positivos, negativos y en blanco.

2. La demandada excepcionó «*cumplimiento de los requisitos exigidos para realizar la convocatoria*» y «*cumplimiento del quorum deliberatorio y de quorum decisorio en la aprobación de los puntos del orden del día de la asamblea*».

3. El Juzgado Veintinueve Civil del Circuito de Bogotá negó las pretensiones el 9 de julio de 2020.

4. Al resolver la alzada de la demandante, el Tribunal confirmó la sentencia apelada el 9 de marzo de 2021.

SENTENCIA DEL TRIBUNAL

1. Las decisiones de las asambleas de copropietarios son ineficaces cuando se convoque la reunión ordinaria con menos de quince días de anticipación, o el término reglamentario para las extraordinarias, o cuando la de segunda convocatoria no se lleve a cabo en el tercer día hábil.

Se demostró que la convocatoria se remitió el 25 de febrero de 2019 a 273 destinatarios, incluido el demandante a su dirección electrónica registrada, lo que se traduce en que la invitación a la asamblea se hizo 16 días calendario

antes de su realización, por lo que las decisiones impugnadas están libres de defectos sustanciales.

2. Según el acta que recoge las decisiones de la asamblea, fueron adoptadas con, al menos, la mitad más uno de los coeficientes representados, de acuerdo con la certificación de Gescop (corroborada por la declaración de su representante legal Heinz Trurk Riso) sobre participantes, asistentes y votantes, amén de la firma física de los asistentes.

3. Como no se presentó ninguna irregularidad sobre la convocatoria y quorum de la asamblea de copropietarios de 13 de marzo de 2019, se confirmó la sentencia apelada.

DEMANDA DE CASACIÓN

Se formularon cuatro cargos que se inadmiten por contravenir las exigencias mínimas.

CARGO PRIMERO

Con fundamento en la primera causal de casación, invocó la violación directa de normas sustanciales. Refirió que el derecho de propiedad aparece en los artículos 669 del Código Civil y 58 de la Constitución Política, pues la demandante es propietaria del sótano del edificio donde funciona la copropiedad.

Mencionó que existen bienes comunes de uso exclusivo que pueden asignarse a los propietarios de bienes privados y cuyas compensaciones deben pagarse de acuerdo con el reglamento. Sin embargo, el bien de la demandante tiene una administración independiente y está excluido de las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración.

Precisó que las cuotas deben fijarse según la ley 675 de 2001, estatuto que tildó de norma de carácter sustancial.

Citó el artículo 1º del reglamento de propiedad horizontal que deja a salvo los derechos adquiridos de los copropietarios, los cuales fueron desconocidos en este caso.

Sostuvo que la sentencia tenía un *«yerro de facto... por la notoria omisión en considerar la ley y los detalles derivados de ella, para resolver las pretensiones»*. Lo discurrido en la asamblea de copropietarios se consigna en el acta, documento que debe cumplir requisitos como el del artículo 47 de la ley 675 de 2001 que ordena al presidente y secretario de la asamblea firmar el acta, tener el quorum necesario, incluyendo el nombre y calidad de los asistentes, la unidad que les corresponde, el coeficiente y todos los votos emitidos. La decisión del Tribunal confunde coeficiente de copropiedad con coeficientes o porcentajes de votación, aspecto que es importante pues se desconocen las sumas a que asciende la deuda de la demandante. Sin embargo, el fallo debía informar la composición del quorum, en vez de señalar *«un número que en un momento dado puede*

ser ficticio, porque no se conoce quiénes integran la reunión, en qué carácter y su respectivo coeficiente o porcentaje».

Sostuvo que para el Tribunal resultó indiferente que el acta presentada con la demanda careciera de las firmas de presidente y secretario de la asamblea, además de la comisión revisora.

Precisó que la validez de la notificación electrónica, de acuerdo con los artículos 54, 56 y 205 del CPACA, procede cuando el notificado lo haya aceptado, y, en todo caso, la convocatoria debe realizarse con quince días calendario de anticipación.

CARGO SEGUNDO

Bajo la segunda causal de casación, acusó la sentencia de violación indirecta de normas sustanciales por *«error de hecho derivado de la apreciación de determinada prueba por desconocimiento de una norma probatoria»*.

Afirmó que el defecto consistió en el incumplimiento de las formalidades exigidas respecto del acta, pues la arrimada al expediente no satisfizo los requisitos exigidos en la ley, pues carece de las firmas de presidente y secretario de la asamblea, además del nombre y calidad de los asistentes, la unidad privada que les corresponde y el coeficiente.

CARGO TERCERO

De acuerdo con la causal segunda del recurso extraordinario, imputó vulneración indirecta de disposiciones sustanciales por error de hecho en punto a la «*elaboración del presupuesto, [su] aprobación... con sus detalles y [e]l establecimiento de las partidas necesarias para que cancele cada quien por concepto de expensas ordinarias y extraordinarias los gastos en que incurra la copropiedad*».

Dijo que resultaba indispensable señalar los propietarios que asumirían el pago y las cuotas con base en el coeficiente; sin embargo, nada de eso se indicó en el acta, pues no se precisó el porcentaje que se utilizaría para determinar las sumas.

Denunció desconocimiento del reglamento de propiedad horizontal porque a las unidades del sótano de la copropiedad no les aplicaba el coeficiente relacionado con las cuotas para el pago de las expensas, por tener una administración independiente.

Indicó que era necesario establecer unos «*módulos de contribución*» para cobrar expensas a este tipo de bienes de la copropiedad, sin que se conozca la fuente legal que autorice recaudar de la demandante, el coeficiente con base en el cual se determinó el valor de las cuotas de compensación, lo que ni siquiera se justifica llamándolo expensas comunes, pues la demandante desconoce la cuota impuesta o el porcentaje con que se estableció, pues el

reglamento de propiedad horizontal la exime del pago de expensas tanto ordinarias como extraordinarias.

Finalizó señalando que se configuró el error de hecho en la apreciación de la demanda y las pruebas, lo que justifica casar la sentencia.

CARGO CUARTO

Con fundamento en el tercer motivo de casación, acusó la sentencia de incongruente porque las pretensiones de la demanda fueron «*citadas en la sentencia acusada*», pero «*no fueron tenidas en cuenta con exactitud*».

Señaló que el acta carece de las firmas de presidente y secretario de la asamblea y la comisión revisora, además del listado de los copropietarios, sus representantes, los poderes y coeficientes; tales formalidades deben estar en el acta y no en sus anexos.

Comoquiera que los pedimentos versan sobre ineficacia, nulidad o inexistencia del acta, era necesario examinar tales defectos sustanciales; pero se hizo caso omiso de los mismos, pues no se examinó si se cumplían o no las formalidades exigidas.

CONSIDERACIONES

1. El primer cargo carece de claridad porque no explica de qué manera fueron vulneradas las disposiciones citadas.

El recurrente sólo referenció los artículos 58 de la Constitución Política, 669 del Código Civil o 47 de la ley 675 de 2001, sin precisar de qué manera resultaron transgredidos por el Tribunal, explicación que resultaba necesaria para comprender la razón del disenso, sobre todo porque en el cuestionamiento se invocó la violación directa de disposiciones sustanciales.

La obscuridad del cargo sube de punto cuando se advierte que el recurrente invocó un supuesto «*yerro de facto*» de la sentencia que, de todas maneras, no se desarrolla y pasa por alto la previsión 344 (lit. a, #2) del Código General del Proceso que, en este tipo de cuestionamientos, exige mantenerse en la materia jurídica sin extenderse a la plataforma fáctica. Explicado de otra manera, el recurrente fue ambiguo al momento de discrepar de la sentencia invocando la vía directa y también referenciar una equivocación de hecho, la cual resulta excluyente frente al desconocimiento recto de disposiciones sustanciales.

Como si lo anterior no bastara, el recurrente solamente insistió en que el acta impugnada sí padecía de los defectos sustanciales que le imputó en la demanda inicial, sin demostrar que el Tribunal lesionó directamente normas jurídicas sustanciales que rigieron o debieron regir la controversia, forma de discrepar que resulta bastante lejana a la configuración de la transgresión recta del orden jurídico.

2. Por su parte, los cargos segundo y tercero carecen de normas sustanciales transgredidas por el Tribunal de manera mediata; tampoco demuestran el error de hecho, a pesar de que así lo exige la parte final del artículo 344 lit. a, #2, del Código General del Proceso. En efecto, en el segundo cargo la recurrente se limitó a señalar que el acta aportada al proceso incumplía los requisitos correspondientes, mientras que en el tercero insistió con liviandad en que sí se presentaron los defectos sustanciales por los que se impugnó el acta de asamblea de copropietarios, sin demostrar que el Tribunal alteró el contenido objetivo de probanzas por recortarlas o adicionarles (errores de hecho).

3. Finalmente, en el cuarto cargo la recurrente omitió contrastar los extremos del litigio con la parte resolutive de la decisión, metodología que debía llevarse a cabo para demostrar el yerro *in procedendo* de inconsonancia. Es pacífico que la incongruencia de la decisión se examina de manera objetiva comparando lo resuelto con lo que debía resolverse, aspecto que no pretendió demostrarse en la demanda de casación.

Como si lo anterior fuera insuficiente, en el caso concreto se aprecia que el defecto procedimental alegado no existió porque, en realidad, el Tribunal resolvió todas las pretensiones respetando las líneas de confín de su decisión, lo que se erige en una razón adicional para repelerlo.

4. Así las cosas, por las razones expuestas se inadmitirán todos los cargos.

DECISIÓN

Con base en lo discurrido, la Corte Suprema de Justicia, en Sala de Casación Civil y Agraria, **resuelve** declarar inadmisibile la demanda de casación formulada por Parqueaderos Ya S.A.S. en el proceso de la referencia.

Se ordena la devolución del expediente al Tribunal de origen.

Notifíquese

LUIS ALONSO RICO PUERTA
Presidente de la Sala

HILDA GONZÁLEZ NEIRA

AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO

OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE
Aclaración voto

FRANCISCO TERNERA BARRIOS

Firmado electrónicamente por:

Luis Alonso Rico Puerta
Magistrado

Hilda González Neira
Magistrada

Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo
Magistrado

Octavio Augusto Tejeiro Duque
Magistrado
Aclaración de voto

Francisco Ternera Barrios
Magistrado

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en artículo 103 del Código General del Proceso y el artículo 7 de la ley 527 de 1999

Código de verificación: 2E3E6E1530B9DDF32840E0EDCD3160109E5FCE97405D0BAF7FB6300193715D64

Documento generado en 2023-08-18