

Proceso: Verbal – Impugnación de Actas de Asamblea
Radicado: 500013153001 2017 00169 01
Demandante: Inversiones Pinvar S.A.S.
Demandado: Hacienda La Primavera Condominio Campestre
Asunto: Sentencia de segunda instancia



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

Tribunal Superior del Distrito Judicial de Villavicencio

Sala Decisión 1 Civil - Familia - Laboral

Magistrado Ponente: **Dr. CARLOS ALBERTO CAMACHO ROJAS**

(Discutido y Aprobado en Sala del 21 de abril de 2022)

Acta No. 41 de la fecha

Villavicencio, veintiséis (26) de abril de dos mil veintidós (2022)

TIPO DE PROCESO:	Verbal – Impugnación de acta de asamblea
DEMANDANTE	Inversiones Pinvar S.A.S.
DEMANDADO:	Hacienda La Primavera Condominio Campestre
RADICADO	500013153001 2017 00169 01
JUZGADO DE ORIGEN	Juzgado Primero Civil del Circuito de Villavicencio (Meta)
TEMAS	Impugnación de acta de asamblea ordinaria de propiedad horizontal. Presupuestos de la acción. Aplicación de norma comercial a régimen de copropiedad.

Proceso: Verbal – Impugnación de Actas de Asamblea
Radicado: 500013153001 2017 00169 01
Demandante: Inversiones Pinvar S.A.S.
Demandado: Hacienda La Primavera Condominio Campestre
Asunto: Sentencia de segunda instancia

De conformidad con lo establecido en el Decreto Legislativo 806 de 2020 proferido por el presidente de la República, procede la Sala de Decisión a dictar sentencia escrita, por fuera de audiencia, que decide el recurso de apelación interpuesto por el señor apoderado judicial del demandante Inversiones Pinvar S.A.S. contra la sentencia proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Villavicencio el 15 de diciembre de 2017, en el proceso de impugnación acta de asamblea iniciado por el recurrente contra el Hacienda la Primavera Condominio Campestre.

I. ANTECEDENTES

Demanda

Inversiones Pinvar S.A.S. pretende que se declare la nulidad del acta de asamblea ordinaria realizada el cuatro (4) de marzo de 2017 por la Hacienda la Primavera Condominio Campestre, en lo relacionado con la elección del Consejo de Administración, que se disponga que el Consejo de Administración estará integrado por cuatro copropietarios principales y cuatro suplentes de la plancha número uno y un copropietario principal y otro suplente de la plancha número dos, asimismo, instó que se declare que el Consejo de Administración del Condominio quedará conformado por Gloria Camargo, Óscar Tobón, Martha Gonfrier, Andrés Venegas y Martha Moreno como principales y Mario Rincón, Juan Rueda, Camilo Manrique, César de los Ríos y Ángela María Ramírez como suplentes.

Para fundamentar las pretensiones, adujo, en síntesis, que es propietaria de la casa 109 del Condominio Campestre Hacienda La Primavera, el cual, se encuentra sometido a régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 1166 del 28 de marzo de 2006 de la Notaria Primera de Villavicencio.

Proceso: Verbal – Impugnación de Actas de Asamblea
Radicado: 500013153001 2017 00169 01
Demandante: Inversiones Pinvar S.A.S.
Demandado: Hacienda La Primavera Condominio Campestre
Asunto: Sentencia de segunda instancia

Que en la asamblea ordinaria de copropietarios del cuatro (4) de marzo de 2017, para efectos de elegir al Consejo de Administración se postularon dos planchas, conformadas por cinco (5) integrantes principales y cinco (5) suplentes, designándose como consejeros a quienes integraron la lista que obtuvo la mayoría de votos -161 votos-, sin permitirle ningún tipo de participación a quienes conformaron la segunda plancha. Adujo, que si bien, el artículo 52 del estatuto de propiedad horizontal de la demandada, establece el sistema de mayoría para adoptar decisiones dentro de la asamblea, este sistema, solo aplica para decisiones ordinarias, excluyéndose lo relacionado con la elección del Consejo de Administración, punto sobre el cual nada estipula el reglamento, vicisitud, por la que debe aplicarse lo previsto en el artículo 197 del código de Comercio, que dispone lo pertinente al cuociente electoral.

Contestación de la demanda

La convocada, por intermedio de apoderado judicial contestó la demanda, promovió las excepciones de mérito que nominó *i) Caducidad de la acción, ii) Legalidad de nombramiento del consejo de administración, iii) Falta de causa para demandar, iv) Inexistencia de la causal para impugnar e indebida interpretación normativa, v) Aplicación del reglamento de propiedad horizontal en la elección del consejo de administración – legalidad de la decisión impugnada, vi) Mala fe de la demandante, vii) Buena Fe y/o ausencia de culpa del demandado, viii) Abuso del derecho, ix) Excepción genérica:*

Relató que se convocó a la asamblea ordinaria de copropietarios para el día cuatro (4) de marzo del 2017, conforme a la ley y los estatutos, que previamente se dio la oportunidad para inscribir las planchas de quienes quisieran postularse como consejeros, registrándose dos listados que se sometieron a votación de los asambleístas, quienes mayoritariamente votaron por la plancha 1, siendo designados como consejeros los integrantes de este listado.

Proceso: Verbal – Impugnación de Actas de Asamblea
Radicado: 500013153001 2017 00169 01
Demandante: Inversiones Pinvar S.A.S.
Demandado: Hacienda La Primavera Condominio Campestre
Asunto: Sentencia de segunda instancia

Resaltó, que no existe la alegada ausencia normativa para la elección del consejo de administración, exaltando la vigencia del artículo 38 de la ley 675 de 2001 y el artículo 57 de los estatutos de la copropiedad, y se opuso a la aplicación de lo dispuesto en el 197 del Código de Comercio por existir norma especial prevista en la ley de propiedad horizontal; agregó, que el sistema de cuociente electoral no está contemplado en el reglamento de la copropiedad.

II. DECISIÓN DE PRIMERA INSTANCIA

Surtidos los trámites probatorios y de alegaciones, el juzgador de primer grado puso fin a la instancia; mediante sentencia del quince (15) de diciembre de 2017, desestimó las pretensiones, motivando, que no avizó la infracción de alguna norma del ordenamiento legal o del reglamento de la copropiedad, y en atención, a la tesis de la demandante sobre la aplicación del artículo 197 del Código de Comercio para la elección del consejo de administración, discernió, que la demandada había adoptado en el artículo 52 de sus estatutos el sistema de mayorías, disposición que se acompasa con lo previsto en el artículo 45 de la ley 675 de 2001, mientras que el sistema proporcional o de cuociente electoral no fue acogido por la propiedad horizontal.

III. APELACIÓN

El apoderado de la parte demandante, reparó su discrepancia con la decisión del *a quo*, por no habersele dado aplicabilidad al artículo 197 del Código de Comercio.

IV. SUSTENTACIÓN DEL RECURSO Y RÉPLICA

De la sustentación del apelante

Proceso: Verbal – Impugnación de Actas de Asamblea
Radicado: 500013153001 2017 00169 01
Demandante: Inversiones Pinvar S.A.S.
Demandado: Hacienda La Primavera Condominio Campestre
Asunto: Sentencia de segunda instancia

En congruencia con la inconformidad planteada, señaló, que la intención del legislador con el artículo 197 del Código de Comercio es la de garantizar y proteger los derechos fundamentales de la minoría, otorgándole representación en el consejo de administración a través del sistema del cuociente electoral, razón por la que solicita que sea revocada la decisión del *a quo* y se acceda a las pretensiones incoadas, y que como el reglamento de la copropiedad “***no reguló de manera precisa***” lo concerniente a la elección del consejo de administración, ante tal vacío se debe aplicar lo previsto en el artículo 197 del Código de Comercio y no el mecanismo “*de mayorías*” adoptado para elegir a tal colegiatura, para lo cual, refiere que el artículo 45 de la ley 675 de 2001 no prescribe que la elección del cuerpo colegiado de administración se deba realizar por mayoría, además, adujo que la Corte Constitucional determinó que el mecanismo del cuociente electoral debe aplicarse para la elección de los miembros de corporaciones colegiadas como el consejo de administración de la copropiedad, con el fin de democratizar las políticas de dirección de la propiedad horizontal.

Réplica de la contraparte

La ejecutada reiteró lo expuesto al contestar la demanda, solicitando la confirmación de la sentencia recurrida.

V. CONSIDERACIONES

COMPETENCIA: En virtud del artículo 31 del Código General del Proceso, esta Sala de Tribunal es competente para desatar el recurso apelación contra la sentencia de primera instancia.

La apelación se resolverá con la aplicación del principio de congruencia.

Proceso: Verbal – Impugnación de Actas de Asamblea
Radicado: 500013153001 2017 00169 01
Demandante: Inversiones Pinvar S.A.S.
Demandado: Hacienda La Primavera Condominio Campestre
Asunto: Sentencia de segunda instancia

Los sujetos procesales tienen capacidad jurídica para actuar en este proceso y estuvieron representados por apoderados judiciales debidamente constituidos.

Cabe acotar, como primera medida, que concurren en este asunto los llamados presupuestos procesales indispensables para su normal desarrollo y no se advierte vicio con la entidad suficiente para anular la actuación, lo que torna viable el fallo de fondo que se reclama de esta Corporación.

PROBLEMA JURÍDICO

De acuerdo con los antecedentes que vienen de reseñarse, corresponde a la Sala determinar, si, en el presente asunto la decisión del Juez de primer grado fue acertada al desestimar las pretensiones invocadas por el demandante por no haberse acreditado uno de los presupuestos para declarar la nulidad del acta de asamblea extraordinaria reprochada, o si, como lo afirma el impugnante el punto del acta, relacionado a la elección del consejo de administración, debe declararse nulo porque contraviene lo previsto en el artículo 197 del Código de Comercio.

TESIS

La Sala confirmará la decisión de primer grado, al ratificarse que no se acreditó uno de los presupuestos de la acción invocada, puesto que, la decisión impugnada no contravino una de las prescripciones legales o de las reglamentarias adoptadas por la propiedad horizontal demandada.

FUNDAMENTOS LEGALES Y JURISPRUDENCIALES

- Régimen de propiedad horizontal

Las personas jurídicas organizadas bajo régimen de propiedad horizontal tienen la facultad de crear sus propios reglamentos, que en general, buscan armonizar

Proceso: Verbal – Impugnación de Actas de Asamblea
Radicado: 500013153001 2017 00169 01
Demandante: Inversiones Pinvar S.A.S.
Demandado: Hacienda La Primavera Condominio Campestre
Asunto: Sentencia de segunda instancia

el dominio privado con los espacios públicos o comunes y garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad. La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración, si lo hubiere, y al administrador del edificio o conjunto.

La ley 675 de 2001 señala que la Asamblea General se reunirá ordinariamente, por lo menos una vez al año, con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica y efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, entre otras determinaciones pertinentes para la persona jurídica, sobre este órgano de dirección señala el artículo 45 lo relacionado al quórum mínimo para sesionar y la forma de aprobar las decisiones.

“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 y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad <sic, texto repetido> representados en la respectiva sesión.*

Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Las mayorías superiores previstas en los reglamentos se entenderán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada.

Proceso: Verbal – Impugnación de Actas de Asamblea
Radicado: 500013153001 2017 00169 01
Demandante: Inversiones Pinvar S.A.S.
Demandado: Hacienda La Primavera Condominio Campestre
Asunto: Sentencia de segunda instancia

Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas”.

Las decisiones que tome la asamblea son soberanas, en cuanto sean adoptadas de acuerdo con la ley y con las estipulaciones del reglamento, por lo que deben ser acatadas por todos los propietarios, incluso los ausentes o disidentes.

El artículo 46 del mismo régimen normativo, nos reitera que las decisiones de la copropiedad se deben tomar por el sistema de mayoría y señala, taxativamente, cuales son los casos excepcionales a la norma general, que requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto, entre los cuales, no se encuentra enlistada la elección de los miembros del consejo de administración

De otro lado, es claro que la elección de los consejeros es realizada por la asamblea de propietarios mediante quórum, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 45 de la mencionada Ley 675 de 2001, que por ser una decisión de contenido no económico en una copropiedad destinada a vivienda, debe entenderse que la mayoría decisoria se conforma con la mitad más uno de los votos correspondientes las unidades presentes o representadas en la reunión.

CASO CONCRETO

1. La sociedad Inversiones Pinvar S.A.S. solicitó que se dejara sin efectos la decisión tomada el cuatro (4) de marzo de 2017 por la asamblea ordinaria de copropietarios de Hacienda la Primavera Condominio Campestre, relacionada con la elección y designación del consejo de administración, comoquiera que la asamblea de copropietarios dispuso que el consejo de administración quedaría conformado, de forma exclusiva, por los miembros de la plancha No. 01 que había obtenido mayoría de votos, proceder que desconoce el artículo 197 del

Proceso: Verbal – Impugnación de Actas de Asamblea
Radicado: 500013153001 2017 00169 01
Demandante: Inversiones Pinvar S.A.S.
Demandado: Hacienda La Primavera Condominio Campestre
Asunto: Sentencia de segunda instancia

Código de Comercio, que establece que la adjudicación de los señalados cargos se debía hacer mediante el uso del sistema de cuociente electoral.

La juez de primer grado, definió la instancia concluyendo que no se trasgredió el estatuto de la propiedad horizontal ni otra norma legal, esto luego de descender al articulado pertinente, artículo 52 del reglamento de propiedad horizontal, artículo 57 modificado por la escritura pública No.4434 del 12 de septiembre de 2004 de la Notaria Primera de Villavicencio y artículo 45 de la ley 675 de 2001.

Inconforme la demandante, reclamó la revocatoria de la sentencia. Reparó, que el sentenciador de primer grado debió remitirse a lo previsto en el artículo 197 del Código de Comercio; para sustentar su tesis, expuso, que el reglamento que rige la copropiedad “*no reguló de manera precisa*” el mecanismo de elección del consejo de administración, insistiendo en que el sistema adoptado por la asamblea para elegir tal colegiatura, este es, el de “*de mayorías*”, no es el previsto en el ordenamiento legal para la elección de un órgano de vocación pluralista, si no el método prescrito en el artículo 197 del ordenamiento mercantil.

2. Así las cosas, en la alzada, el censor insistió en dar aplicación a una norma del ordenamiento comercial que refiere al sistema de elección, cuociente electoral, acogido en las sociedades para elegir a dos o más personas para integrar una misma junta, comisión o cuerpo colegiado, metodología que no fue adoptada en el reglamento de la copropiedad, Hacienda La Primavera, para la elección del consejo de administración ni está señalada en la ley de propiedad horizontal, como mecanismo único o primario para esta clase de designaciones, por lo que tal alegato, es apenas eso, y carece de entidad suficiente para evidenciar el desacierto imputado a la conclusión del fallo revisado. Incluso, se vislumbra que el vocero judicial, en su recurso y fundamentación no señaló cual es la disconformidad con la sentencia apelada, pues, se remite a decir que el

Proceso: Verbal – Impugnación de Actas de Asamblea
Radicado: 500013153001 2017 00169 01
Demandante: Inversiones Pinvar S.A.S.
Demandado: Hacienda La Primavera Condominio Campestre
Asunto: Sentencia de segunda instancia

reglamento de la copropiedad y la ley 675 tienen un vacío al no regular expresamente sobre la forma de elegir al consejo de administración, sin determinar cuál es la norma del reglamento de la copropiedad infringida o revelando que la forma de elección defendida con su postura había sido prohijada por la demandada.

Ante, el anterior derrotero, oportunas son las palabras de la doctrina judicial del órgano de cierre de la especialidad¹, que tiene dicho inveteradamente, por demás, que:

4.4.1. Recurrir y sustentar por vía de apelación no significa hacer formulaciones genéricas o panorámicas², más bien supone:

1. Explicar clara y coherentemente las causas por las cuales debe corregirse una providencia. Es sustentar y manifestar las razones fácticas, probatorias y jurídicas de discrepancia con la decisión impugnada.

2. Demostrar los desaciertos de la decisión para examinarla, y por tanto, el apelante debe formular los cargos concretos, y cuestionar las razones de la decisión o de los segmentos específicos que deben enmendarse, porque aquello que no sea objeto del recurso, no puede ser materia de decisión, salvo las autorizaciones legales necesarias y forzosas (art. 357 del C. de P. C., y 328 del C. G. del P.).

3. Apelar no es ensayar argumentos disímiles o marginales que nada tengan que ver con lo decidido en la providencia impugnada.

¹ CSJ. SC10223-2014.

² COLOMBIA, C. Const. Sentencias C-365 de 18 de agosto de 1994; C-165 de 17 de marzo de 1999, expediente D-2188.

Proceso: Verbal – Impugnación de Actas de Asamblea
Radicado: 500013153001 2017 00169 01
Demandante: Inversiones Pinvar S.A.S.
Demandado: Hacienda La Primavera Condominio Campestre
Asunto: Sentencia de segunda instancia

4. Tampoco es repetir lo ya argumentado en una petición que ha sido resuelta de manera contraria, sin atacar los fundamentos de la decisión, ni es mucho menos, remitirse a lo expresado con antelación a la providencia que se decide.

5. Es hacer explícitos los argumentos de disenso y de confutación, denunciando las equivocaciones, porque son éstos, y no otros, los aspectos que delimitan la competencia y fijan el marco del examen y del procedimiento de la cuestión debatida.

Para contextualizar, la juzgadora de instancia, apoyó su decisión en el enunciado normativo contenido en los artículos 45 de la Ley 675 de 2001 y en el artículo 52 y 57 del reglamento del condominio Hacienda La Primavera, en concreto, relacionado con la dinámica de la toma de decisiones de la asamblea de copropietarios. Sin embargo, en este tópico, la aplicación de dichas normas o su alcance intelectual, no fue cuestionado por la impugnación; a cambio solo se indicó que debió aplicarse el artículo 197 del estatuto mercantil, cuando el juicio elaborado por la sentencia se asentó en una premisa normativa diferente.

Así las cosas, y teniendo claro que la ley 675 de 2001, dispone un marco de prescripciones normativas exclusivamente concentradas en orientar, regir y regular todos los asuntos concernientes a la propiedad horizontal, la forma de administrarse, entre otras, y que las personas jurídicas organizadas bajo el régimen de propiedad horizontal tienen plena autonomía para adoptar reglamentos y establecer su forma de aplicación, se encuentra que la demandada, ejerció dicha facultad y a la fecha están vigentes tales disposiciones, pues no han sido objeto de modificación o declaradas nulas. Y es que revisado el reglamento protocolizado mediante escritura pública No. 1166 del 28 de marzo de 2006 de la Notaria Tercera de Villavicencio, se avizora que el artículo 52 dicta:

Proceso: Verbal – Impugnación de Actas de Asamblea
Radicado: 500013153001 2017 00169 01
Demandante: Inversiones Pinvar S.A.S.
Demandado: Hacienda La Primavera Condominio Campestre
Asunto: Sentencia de segunda instancia

*“Artículo 52. QUÓRUM. Con excepción de los casos en que la ley o el Reglamento de Propiedad Horizontal exijan un quorum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria, la Asamblea general sesionará válidamente con la asistencia de los propietarios o sus representantes cuya suma de coeficientes de copropiedad de la Parcelación represente 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 copropiedad representados en la respectiva reunión.** Para ninguna decisión salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al 70% de los coeficientes que integran la Parcelación. Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas”.* (negrillas fuera de texto)

En cuanto al nombramiento del consejo de administración el artículo 57, modificado por la escritura pública No.4434 del 12 de septiembre de 2014, vigente para marzo de 2017, señalaba:

“ARTÍCULO 57.- INTEGRACIÓN Y FORMA DE ELECCIÓN: El consejo de Administración estará compuesto por un número impar de copropietarios, pudiendo ser reelegidos por la Asamblea, PERO CADA DOS (2) PERÍODOS DEBERÁN CAMBIAR A DOS DE SUS MIEMBROS PRINCIPALES PARA PERMITIR MAS PARTICIPACIÓN A MENOS QUE SE PRESENTE UNA PLANCHA NUEVA TOTALMENTE. Las planchas deberán radicarse con una anterioridad de siete (7) días”.

De su parte, el artículo 42 del reglamento, consagra la forma como debe integrarse la Asamblea –formalismo que no es objeto de impugnación-, y el canon 52 -reseñado- reguló el quórum para deliberar y la dinámica de mayorías para decidir *“(…) y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad representados en la respectiva reunión.*

Proceso: Verbal – Impugnación de Actas de Asamblea
Radicado: 500013153001 2017 00169 01
Demandante: Inversiones Pinvar S.A.S.
Demandado: Hacienda La Primavera Condominio Campestre
Asunto: Sentencia de segunda instancia

(...)”; en punto, al tema de discusión, atendiendo el reglamento de Hacienda La Primavera, la mayoría decisoria consiste en el mínimo de coeficientes de copropiedad que deben estar representados para que la asamblea tome decisiones válidamente, por lo que, integrado el quórum para deliberar la decisión se toma por la mitad más uno de los coeficientes representados en la sesión, ritualismo, que se ratificó en el presente asunto -materia que tampoco ha sido punto de discusión-, así, las cosas la forma de deliberación y el mecanismo decisorio que se acogió por la copropiedad se acató el 4 de marzo de 2017 al momento de elegir el consejo de administración.

Ahora, atendiendo, el argumento del impugnante, pertinente es memorar el concepto 220-5970 de octubre 22 de 2004 de la Superintendencia de Sociedades en el que se señaló que *“El régimen de propiedad horizontal es un sistema jurídico que regula los derechos y obligaciones de los copropietarios de un edificio o conjunto y se constituye como una persona jurídica sin ánimo de lucro, de carácter civil. Por lo tanto, no le es aplicable el conjunto de normas y reglas que regulan la constitución y el funcionamiento de las sociedades comerciales.”*, recalca el órgano de control que *“como la Propiedad Horizontal es una persona jurídica de naturaleza civil, no es posible la aplicación, ni siquiera vía analógica, de las normas y reglas que regulan la constitución y el funcionamiento de las sociedades comerciales, por lo que figuras como las de representante legal, asamblea general de accionistas y junta directiva, propias de las sociedades comerciales, difieren en su naturaleza, funcionamiento, deberes, prohibiciones e inhabilidades de las del administrador de edificio o conjunto; de la asamblea general de propietarios y del consejo de administración, propios de la Propiedad Horizontal”*.

Por lo anterior, atendiendo que la ley 675 de 2001, en el punto referente al consejo de administración dejó en total libertad para que el reglamento de propiedad horizontal establezca su sistema de elección, que este régimen normativo no consagró una distinción o solemnidad alguna para que los

Proceso: Verbal – Impugnación de Actas de Asamblea
Radicado: 500013153001 2017 00169 01
Demandante: Inversiones Pinvar S.A.S.
Demandado: Hacienda La Primavera Condominio Campestre
Asunto: Sentencia de segunda instancia

copropietarios nombraran a los miembros del consejo de administración, situación que usualmente está contemplada en el reglamento de propiedad horizontal, marco normativo de la copropiedad que debe acogerse para la validez de sus decisiones, y que en el *sub lite*, como se detalló, los estatutos de la copropiedad Hacienda La Primavera tiene previsto para la elección del consejo de administración el sistema de mayorías y no el sistema de cuociente electoral, este recuento, pone de presente que el juzgado no erró al proferir su decisión, pues en ella evidenció que la allí accionante, no demostró la ilegalidad del acto impugnado en lo referente a exceder los límites del reglamento de la copropiedad, aun cuando era su deber probar que la referida asamblea contravino sus propios estatutos; ni, ninguno de los elementos de juicio recaudados a su favor así lo evidenciaron.

Ahora, para dilucidar al censor, en el antecedente jurisprudencial base de sus alegaciones -T717 de 2004, si bien, la Sala de Revisión de la Corte Constitucional examinó en aquel caso, si había existido vulneración al derecho fundamental a la participación política de los actores, en particular de su derecho a elegir y ser elegido, teniendo en cuenta que la asamblea ordinaria de copropietarios de la Agrupación de Vivienda Rafael Nuñez, II Etapa, había nombrado como miembros del consejo de administración a los integrantes de la plancha que había obtenido la mayoría de los votos, excluyendo de la adjudicación de vacantes a los integrantes de la segunda plancha; se avizora, de los antecedentes propios de ese tópico, que en el reglamento de la copropiedad, existía estipulación, en el sentido de que la adjudicación de dichos puestos se debía hacer por el sistema de cuociente electoral, disposición que no se encuentra en la regulación de la propiedad horizontal demandada.

En compendio, como quiera que la nulidad deprecada sólo puede aparecer fincada, en la decisión adoptada sin la mayoría requerida o excediendo los límites del reglamento de la copropiedad, para la Sala es absolutamente claro que ninguna de esas hipótesis se puede ubicar en el planteamiento esbozado por

Proceso: Verbal – Impugnación de Actas de Asamblea
Radicado: 500013153001 2017 00169 01
Demandante: Inversiones Pinvar S.A.S.
Demandado: Hacienda La Primavera Condominio Campestre
Asunto: Sentencia de segunda instancia

la parte actora, pudiendo concluirse que las pretensiones de la demanda no estaban llamadas a prosperar, como atinadamente lo dedujo la juez de primer grado, conllevando a que se imparta confirmación a la sentencia objeto de impugnación.

COSTAS

De conformidad con los numerales 1º del artículo 365 del Código General del Proceso, al resolverse desfavorablemente el recurso interpuesto, se condenará en costas de segunda instancia a la parte ejecutante a favor del demandado. La Sala, fija como agencias en derecho, por la actuación surtida en segunda instancia, a cargo de la parte ejecutada la suma de \$1.000.000,00 a favor del demandada. Sumas que serán liquidadas por el Juez de primera instancia.

VI. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Sala de Decisión 1ª Civil Familia Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Villavicencio, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

VII. RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Villavicencio el 15 de diciembre de 2017, dentro del asunto de la referencia, en consecuencia, tal orden queda así:

SEGUNDO: CONDENAR EN COSTAS, a la parte ejecutante a favor del demandado. La Sala, fija como agencias en derecho, por la actuación surtida en segunda instancia, a cargo de la parte ejecutada la suma de \$1.000.000,00 a

Proceso: Verbal – Impugnación de Actas de Asamblea
Radicado: 500013153001 2017 00169 01
Demandante: Inversiones Pinvar S.A.S.
Demandado: Hacienda La Primavera Condominio Campestre
Asunto: Sentencia de segunda instancia

favor del demandado. Sumas que serán liquidadas por el Juez de primera instancia.

TERCERO: REMITIR el expediente al juzgado de origen para lo de su trámite y competencia.

NOTIFÍQUESE,

Los honorables Magistrados,



CARLOS ALBERTO CAMACHO ROJAS
Magistrado



RAFAEL ALBEIRO CHAVARRO POVEDA

Magistrado

Con salvamento de voto



DELFINA FORERO MEJÍA

Magistrada